

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 10.03.2014, 17:00 Uhr, Sitzungssaal des Rathauses, Kirchstraße 1,

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Hartmut Bruns FDP
Johann Klarman SPD
Enno Kruse UWG
Jann Lübben CDU
Tim Oltmanns B 90/Grüne
Bärbel Osterloh CDU
Hans-Dieter Schneider SPD
Helmut Stalling CDU
Günter Teusner B 90/Grüne
Jörg Weden SPD

hinzugewähltes Mitglied

Heinz Janßen

von der Verwaltung

Jörg Pieper parteilos Bürgermeister
Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer Fachdienstleiter und Protokollführer

Gäste

Hildegard Frahmman de witt janßen partner - architekten, zu TOP 8
Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 9
bis TOP 11
Claus Stölting Nordwestzeitung, ab TOP 12

bis zu 5 Zuhörer/-innen

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Genehmigung der Niederschrift vom 25.11.2013

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 25.11.2013 wird einstimmig genehmigt.

7. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen vorgetragen.

8. Energetische Maßnahmen im Schulzentrum Wiefelstede in 2014 hier: Vorstellung der Ausführungsplanung für die Sanierung der Flachdächer/Lüftungszentralen/Betonfassaden/Schornstein Vorlage: B/0058/2014

Frau Frahmnnann, de witt janßen und partner – architekten, erläutert die geplanten Sanierungsmaßnahmen anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Der Schornstein könne mit den Eternit-Fassadenplatten oder alternativ mit Zinkblech verkleidet werden. Die Kosten betragen insgesamt voraussichtlich rd. 400.000 Euro (brutto).

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schneider erklärt Frau Frahmnnann, dass die Fenster mit Kippflügeln ausgerüstet seien, um ausreichend lüften zu können.

Ausschussmitglied Schneider spricht sich für die Variante 4 und für eine Verkleidung des Schornsteins mit Fassadenplatten aus.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke erklärt BM Pieper, dass eine Empfehlung für eine der vorgestellten Varianten nicht zwingend notwendig sei. Die Verwaltung würde sich jedoch ebenfalls für die Variante 4 aussprechen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Frau Frahmann, dass sich die Schulleitung ebenfalls für die Variante 4 entschieden habe.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse zur Finanzierung der Maßnahmen, erklärt BM Pieper, dass Haushaltsmittel vorhanden und Einsparungen noch möglich seien. Es sei aber noch eine Restfläche vorhanden, die noch nicht berücksichtigt worden sei.

FDL Buschmann schlägt vor, zunächst das Ausschreibungsergebnis abzuwarten. Eventuell könne bei Einsparungen auch die verbliebene Fläche saniert werden.

Ausschussmitglied Schneider hofft, dass die Auswirkung der Sanierungsmaßnahmen im Energiebericht dargestellt werden können.

Anschließend ergeht einstimmig folgender ergänzter Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich der Kostenberechnung für die Sanierung von Betonfassaden, Flachdächern und Demontage der sich nicht mehr im Betrieb befindenden Lüftungszentralen im Schulzentrum Wiefelstede des Architekturbüros de Witt, Janssen Partner, Bad Zwischenahn, zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten (der zwischen dem Fachdienst Gebäudemanagement und der Schulleitung abgestimmten Variante 4) gemäß den Vergaberichtlinien auszuschreiben.

**9. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 I A "Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2
BauGB
Vorlage: B/0059/2014**

Frau Abel, NWP, erläutert den Planungsentwurf anhand der beigefügten Präsentation. Eine schalltechnische Stellungnahme werde noch erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 I beispielsweise zur maximal zulässigen Gebäudehöhe werden übernommen. Die Anbindung erfolge über die vorhandene Zufahrt. Der Heidjeweg werde nicht zusätzlich belastet.

Auf Anfrage von hinzugewähltem Ausschussmitglied Janßen erklärt Frau Abel, dass mit Krone die Oberkante der Erschließungsfläche gemeint sei.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Lübben erklärt Frau Abel, dass die vorhandene Hofzufahrt zukünftig als Anbindung wegfalle.

Ausschussmitglied Teusner fragt sich, ob die geplanten Anpflanzungen wegen der unmittelbaren Nähe zum Molkereigebäude gärtnerisch überhaupt möglich sind.

BM Pieper weist auf die bereits vorhandenen Anpflanzungen hin, die nun lediglich weitergeführt werden sollen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Frau Abel, dass die externe Kompensation noch nicht abschließend geklärt werden konnte.

Anschließend ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 I A „Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

**10. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0060/2014**

Frau Abel, NWP, erläutert den Planungsvorentwurf anhand der beigelegten Präsentation. Der aufgrund der Geruchsmissionen einzuhaltenen Abstand zu dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb werde im Rahmen des Verfahrens ermittelt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sei dem aktuellen Stand angepasst und weiterentwickelt worden. Die Erschließung der Flächen sei auch abhängig vom Verkauf. Die Festsetzungen würden denen des vorangehenden Bebauungsplanes Nr. 118 I gleichen. Lediglich die örtlichen Bauvorschriften beispielsweise zur Einfriedung der Grundstücke seien geändert worden.

FBL Siemen weist darauf hin, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe auch ohne Ausbau des Knotenpunktes L 824/Stahlstraße/Parkstraße möglich sei. In Abänderung des Vorentwurfs schlägt er vor, die Leitungstrassen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen und die nicht überbaubare Fläche zurückzunehmen, so dass die Eigentümer diesen Bereich baulich besser nutzen können (z. B. für eine Remise).

Ausschussmitglied Schneider bezweifelt, dass eine vernünftige bauleitplanerische Lösung für die Entwicklungsflächen wegen der Gasleitung möglich sein wird.

FBL Siemen hält entgegen, dass das Beispiel Baugebiet Hörne-West zeige, dass die Gasleitung zwar sicher eine Beeinträchtigung sei, aber eine Bebauung mit einer sinnvollen Aufteilung auch möglich.

Frau Abel fügt hinzu, dass die genaue Lage der Leitung noch nicht bekannt sei. Die Parzellierung der Grundstücke könne man der Trasse anpassen.

Ausschussmitglied Schneider fügt hinzu, dass die ursprünglich einmal angedachte Umgehungsstraße für die Erschließung der Flächen wohl der richtige Weg gewesen wäre.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bruns erklärt BM Pieper, dass die Größe der Parzellierungen abhängig von der Vermarktung sei.

Anschließend ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße".**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**11. 106. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0061/2014**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 106. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**12. Umsetzung des Geruchsgutachtens der Kläranlage Wiefelstede;
hier: Bericht der Verwaltung zum Stand des Verfahrens
Vorlage: B/0062/2014**

FBL Siemen erklärt, dass ursprünglich vorgesehen war, über die Maßnahmen in der heutigen Sitzung zu beraten. Die EWE habe die Planungen und Berechnungen jedoch nicht rechtzeitig abschließen können. Um weitere Verzögerungen zu vermeiden, könnte die Beratung zunächst im Verwaltungsausschuss und anschließend öffentlich im Bau- und Umweltausschuss erfolgen.

Ausschussvorsitzender Nacke hält eine Beratung in zunächst nichtöffentlicher Sitzung für problematisch.

Ausschussmitglied Schneider spricht sich wegen der Auswirkungen auf die Gebührenhöhe ebenfalls für eine öffentliche Beratung aus, gegebenenfalls auch in einer Sondersitzung.

FBL Siemen schlägt vor, zunächst mit der EWE über einen möglichen Termin zu sprechen.

Ausschussmitglied Lübben sieht ebenfalls ein großes Interesse der Bevölkerung wegen der Auswirkungen auf die Gebührenhöhe.

Anschließend ergeht einstimmig folgender geänderter Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Maßnahmen zur Geruchsminimierung und den Zeit- und Kostenplan in der nächsten öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung zu beraten

13. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen vorgetragen.

14. Anfragen und Anregungen

14.1. Kreuzung Kirchstraße/Kleiberg

Ausschussmitglied Schneider weist darauf hin, dass die Pflasterung des Kreuzungsbereichs Kirchstraße/Kleiberg an einigen Stellen abgesackt sei.

Verwaltungsseitig wird eine Behebung der Mängel zugesagt.

14.2. Unser Dorf hat Zukunft

FBL Siemen verkündet, dass aus der Gemeinde keine Anmeldung zur Teilnahme an dem Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ eingegangen sei.

Ausschussmitglied Bruns entgegnet, dass sich die Ortschaft Gristede seines Wissens nach angemeldet habe.

Verwaltungsseitig wird eine umgehende Überprüfung zugesagt.

15. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 18.00 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

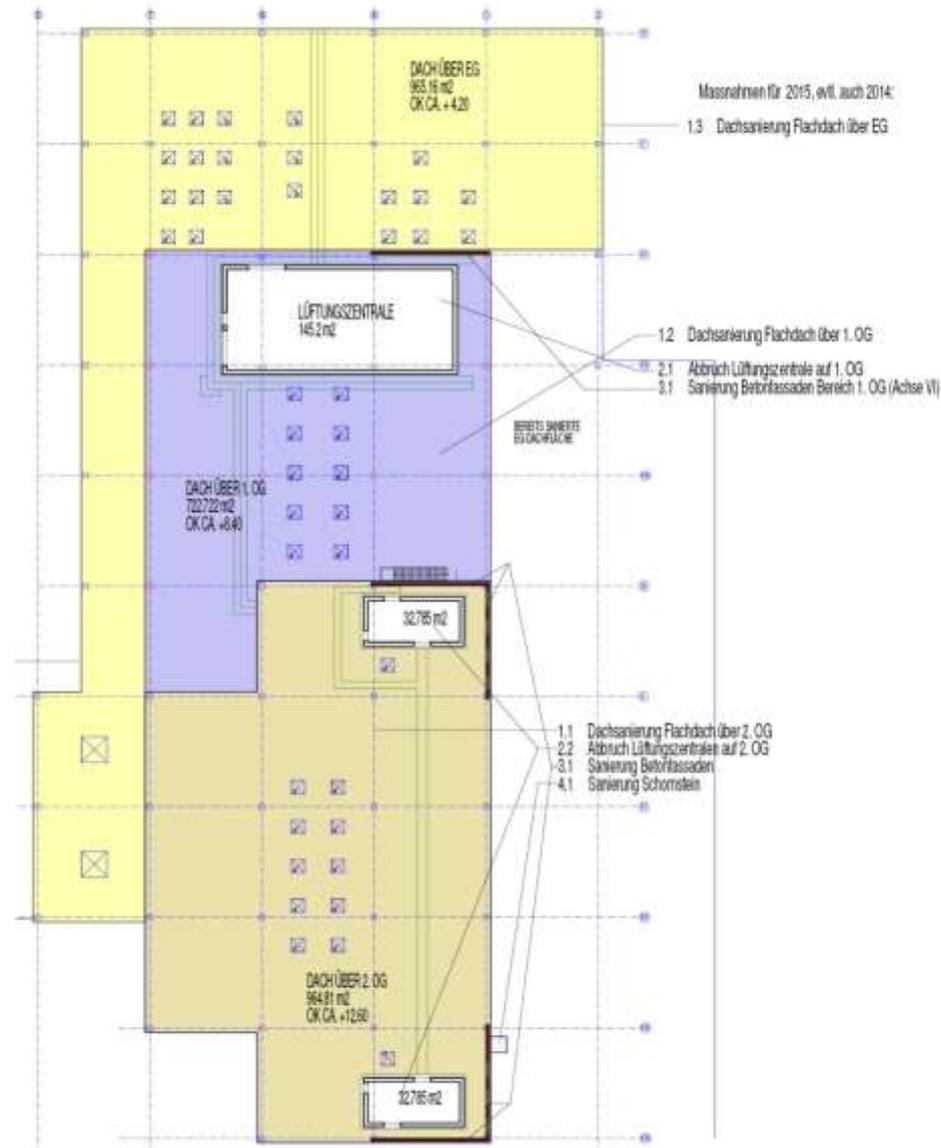
gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

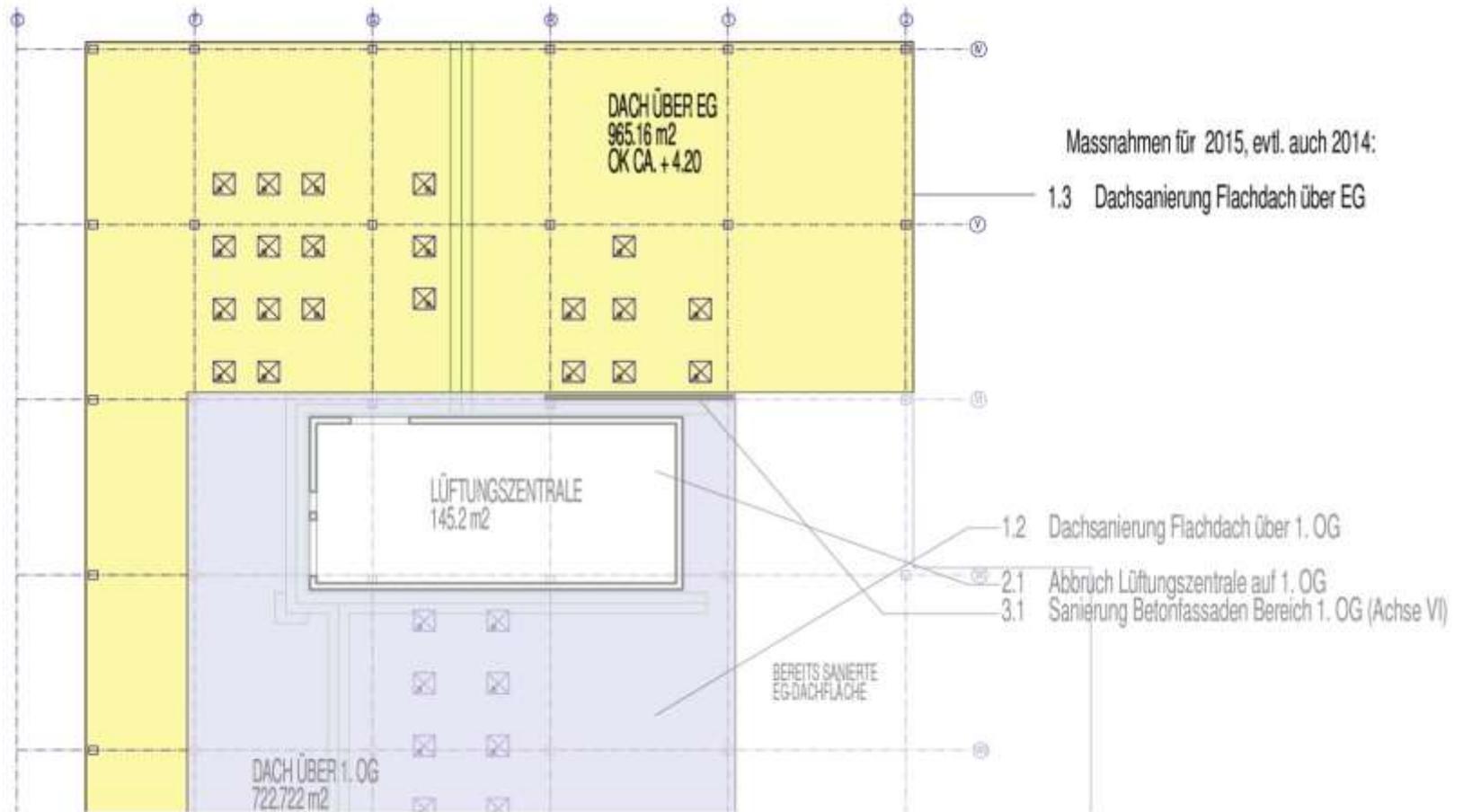
gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

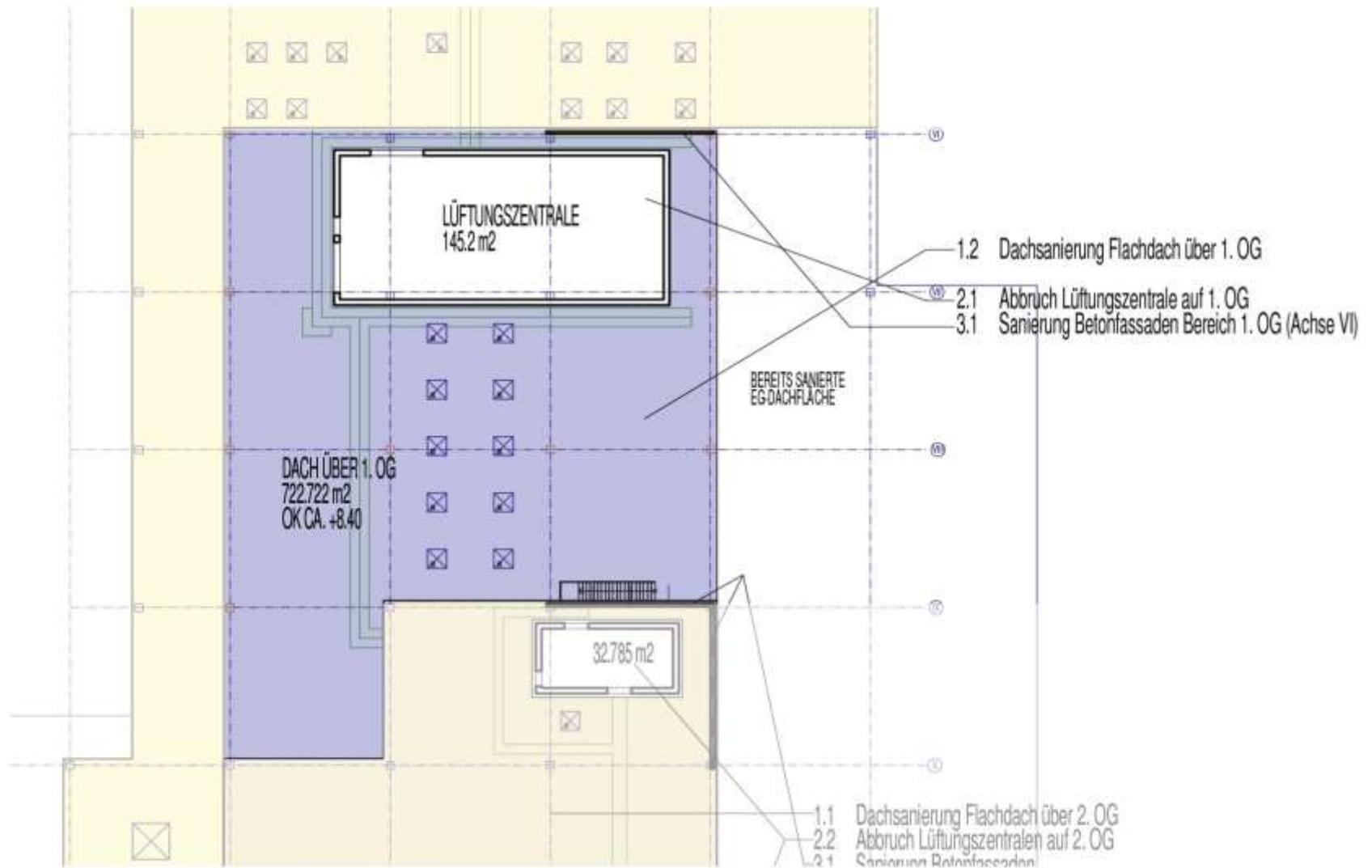


Oberschule Wiefelstede Sanierungsmaßnahmen IV

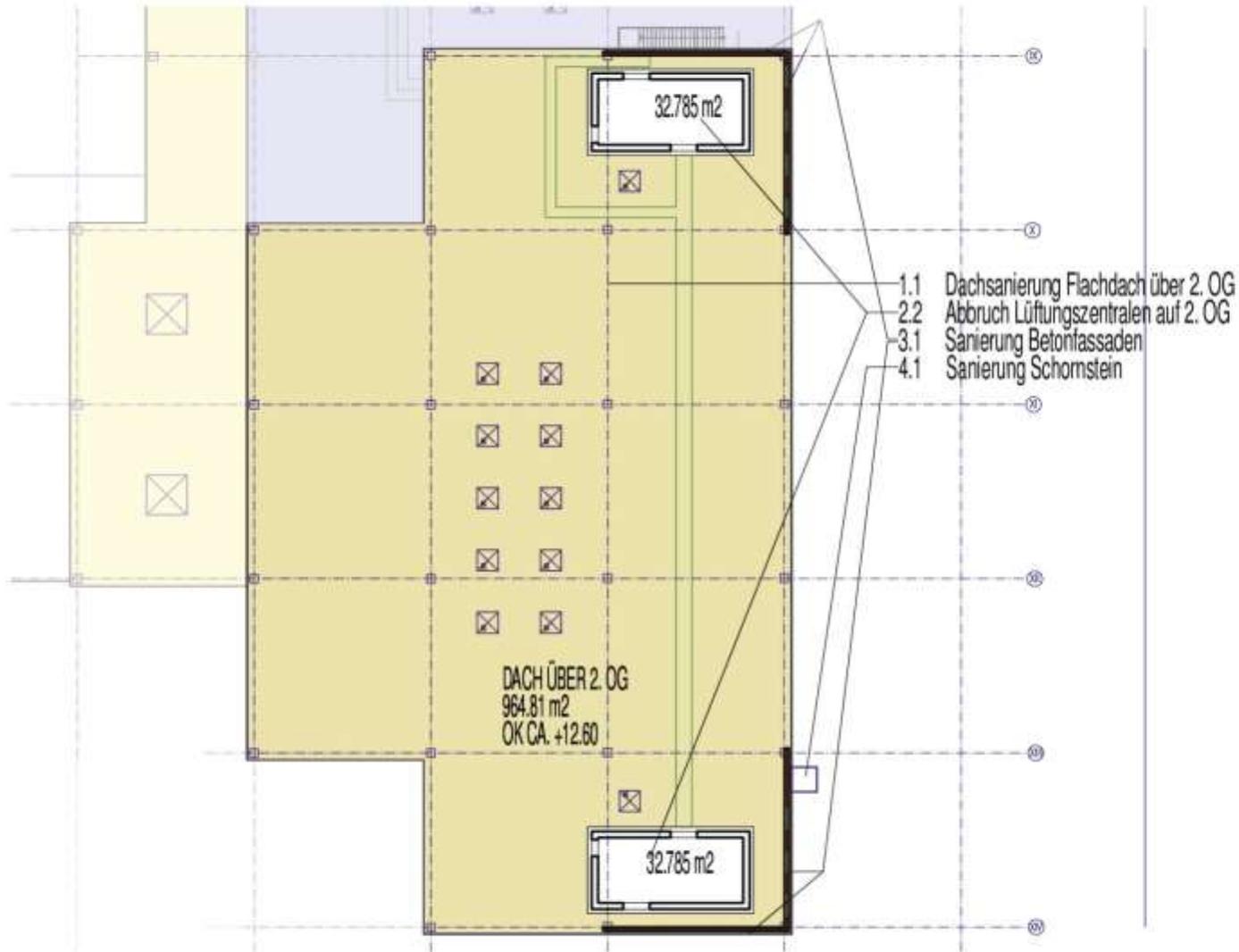
Wiefelstede, den 10.03.2014







Sanierungsmaßnahmen Dach über 1. OG / Wand



Sanierungsmaßnahmen Dach über 2. OG / Wand

Oberschule Wiefelstede VI – Gebäuderundgang





Oberschule Wiefelstede VI – Gebäuderundgang



Dachbereich über 1. OG

Oberschule Wiefelstede VI – Gebäuderundgang



Dachbereich über 2. OG

Oberschule Wiefelstede VI – Gebäuderundgang



Betonwand 1. OG



Oberschule Wiefelstede VI – Gestaltungsvarianten



Variante 2 – farbliche Akzentuierung der Flächen und Betonung der konstruktiven Elemente

Oberschule Wiefelstede VI – Gestaltungsvarianten



Variante 3 – Ausarbeitung der Sockelzone

Oberschule Wiefelstede VI – Gestaltungsvarianten

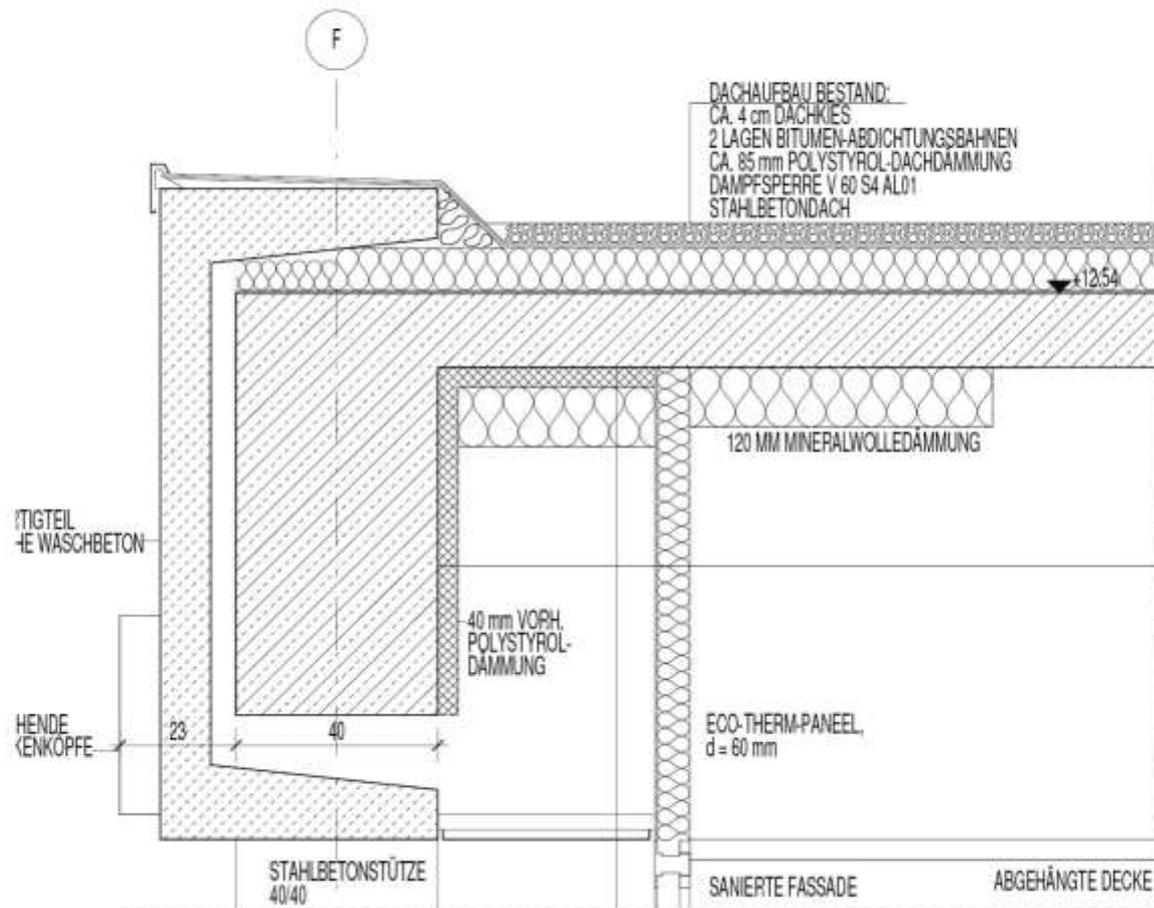


Variante 4 – Kombiniertes Gestaltungsansatz mit hellem Sockelbereich

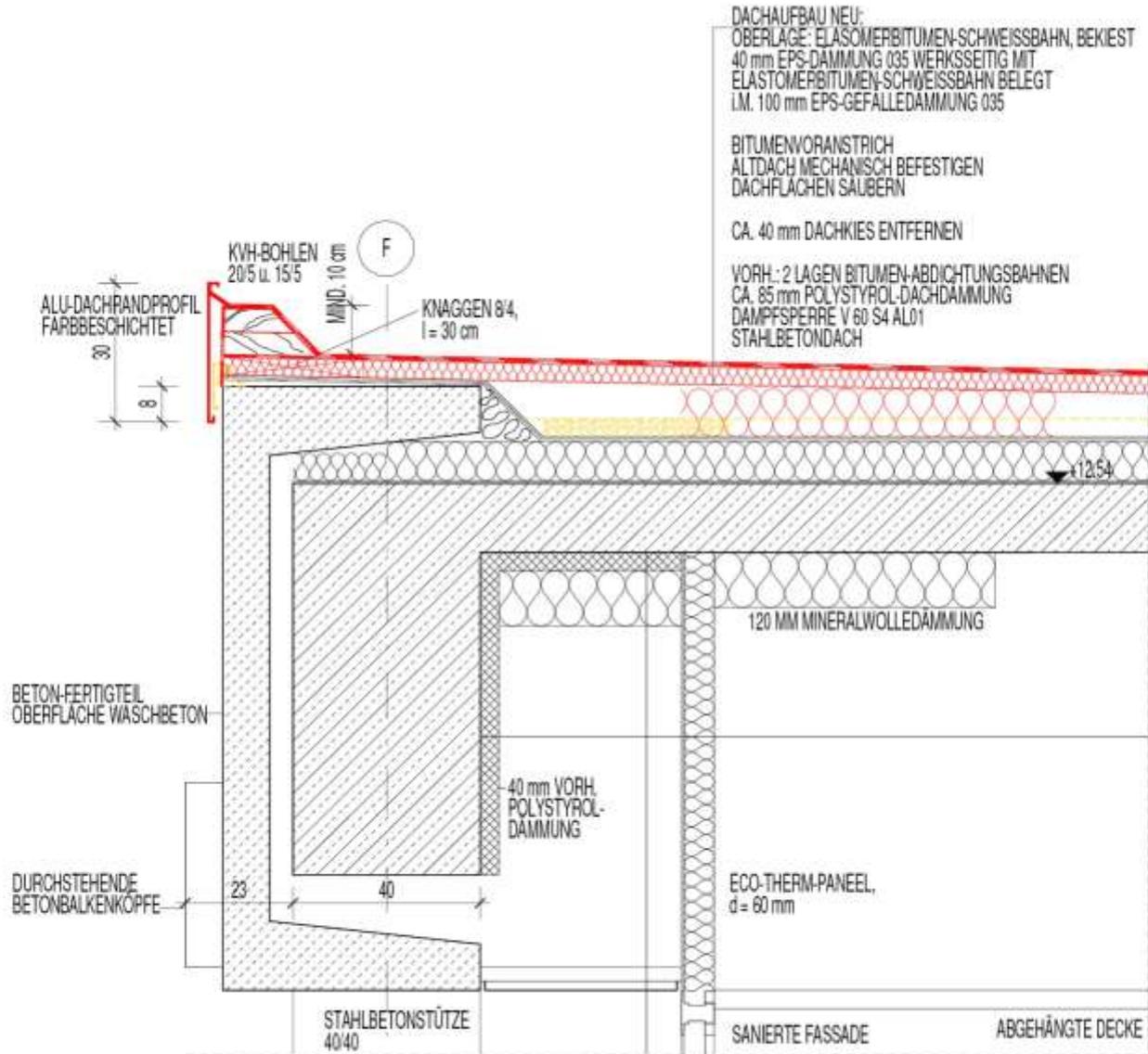
Oberschule Wiefelstede VI – Gestaltungsvarianten

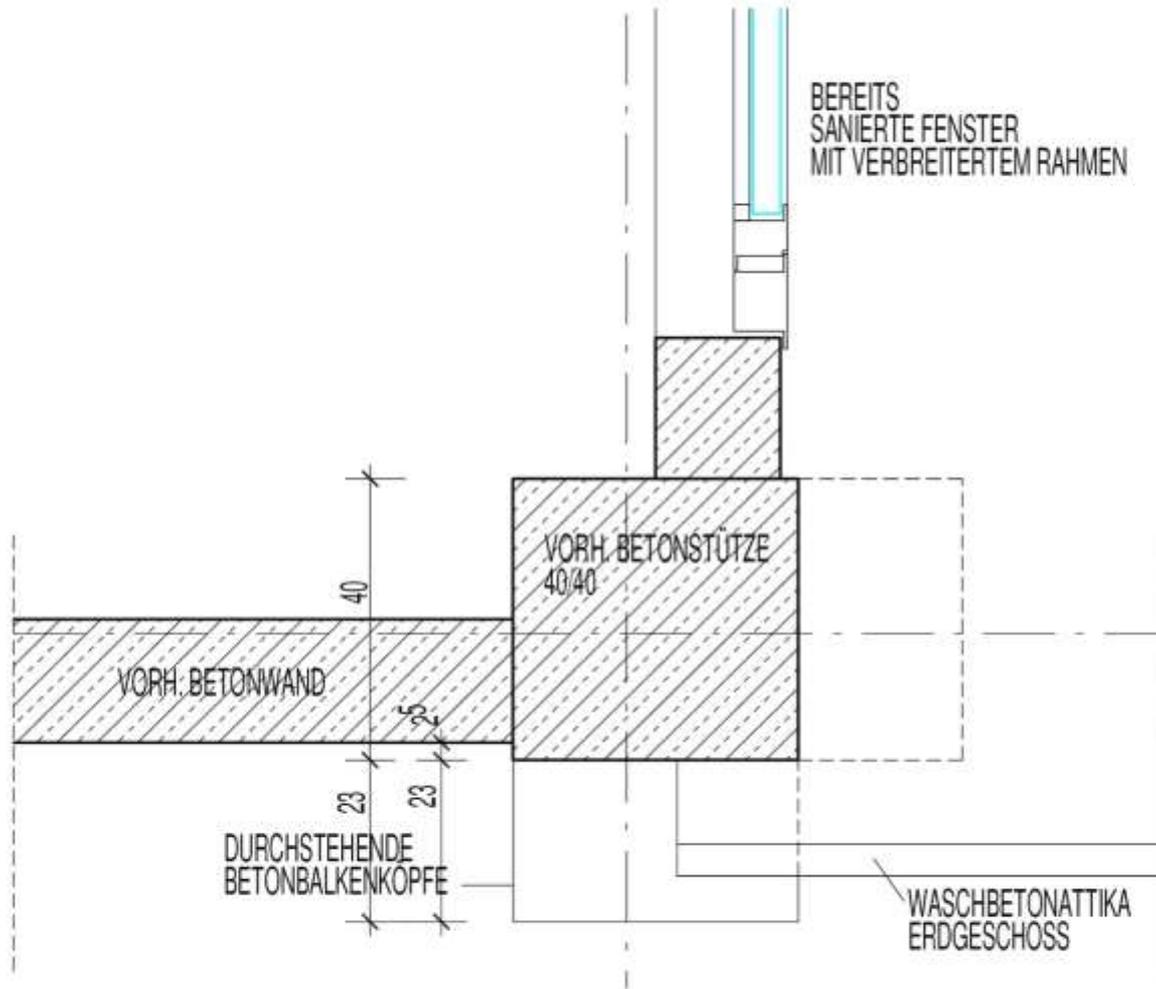


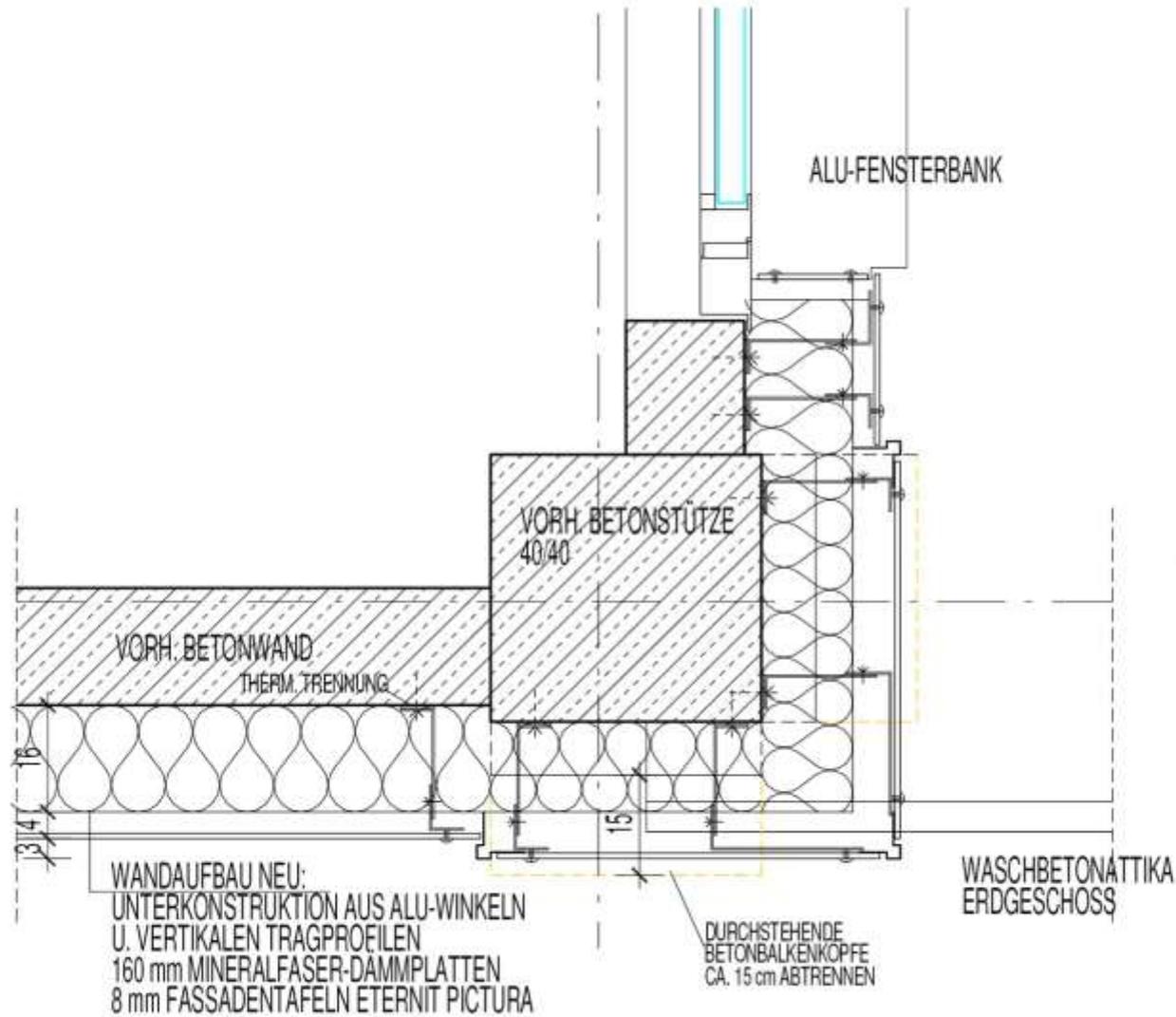
Variante 5 – Kombiniertes Gestaltungsansatz mit dunklem Sockelbereich



Dachaufbau Bestand







Fassadendetail Eckausbildung NEU

Oberschule Wiefelstede VI – Kostenberechnung

Sanierung VI: Flachdächer – Lüftungszentralen – Betonfassaden – Schornstein

Gewerk	gemäss Berechnung LV Gesamtmaßnahme 2014	
	netto, ohne Mwst.	brutto, einschl. Mwst.
1.1 Dachsanierung Flachdach über 2. OG	113.328 €	134.861 €
1.2 Dachsanierung Flachdach über 1. OG	87.171 €	103.734 €
2.1 Abbruch Lüftungszentrale auf 1. OG	10.100 €	12.019 €
2.2 Abbruch Lüftungszentralen auf 2. OG	7.700 €	9.163 €
3.1 Sanierung Betonfassaden	77.767 €	92.542 €
4.1 Sanierung Schornstein	15.909 €	18.932 €
Veränderung Technik wg. Abbruch Lüftungszentralen	4.202 €	5.000 €
Diverses/Unvorhergesehenes	2.521 €	3.000 €
Gesamtsumme Baukosten	318.698 €	379.250 €
Nebenkosten diverse	1.261 €	1.500 €
Honorar	18.636 €	22.177 €
Gesamtsumme	338.594 €	402.927 €
Maßnahme in 2015		
1.3 Dachsanierung Flachdach über EG		

Kostenberechnung (brutto, einschl. Mwst.) - Stand 16.12.2013, ergänzt 09.01.2014

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a large, multi-story building with a flat roof and several air conditioning units. The surrounding area consists of smaller houses with red-tiled roofs, green lawns, and trees. A parking lot with several cars is visible on the left side. The overall scene is a typical suburban residential area.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

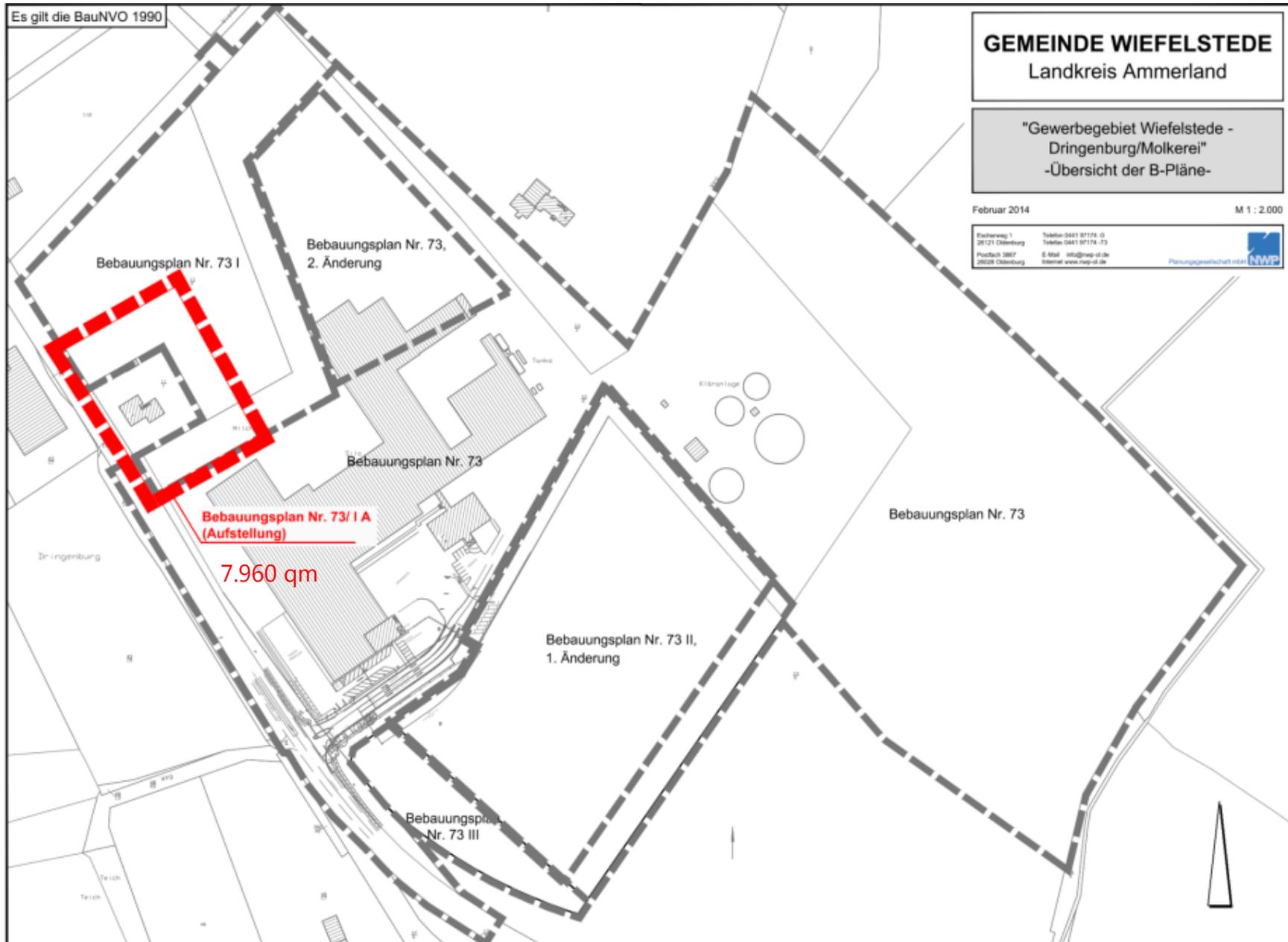


Gemeinde Wiefelstede

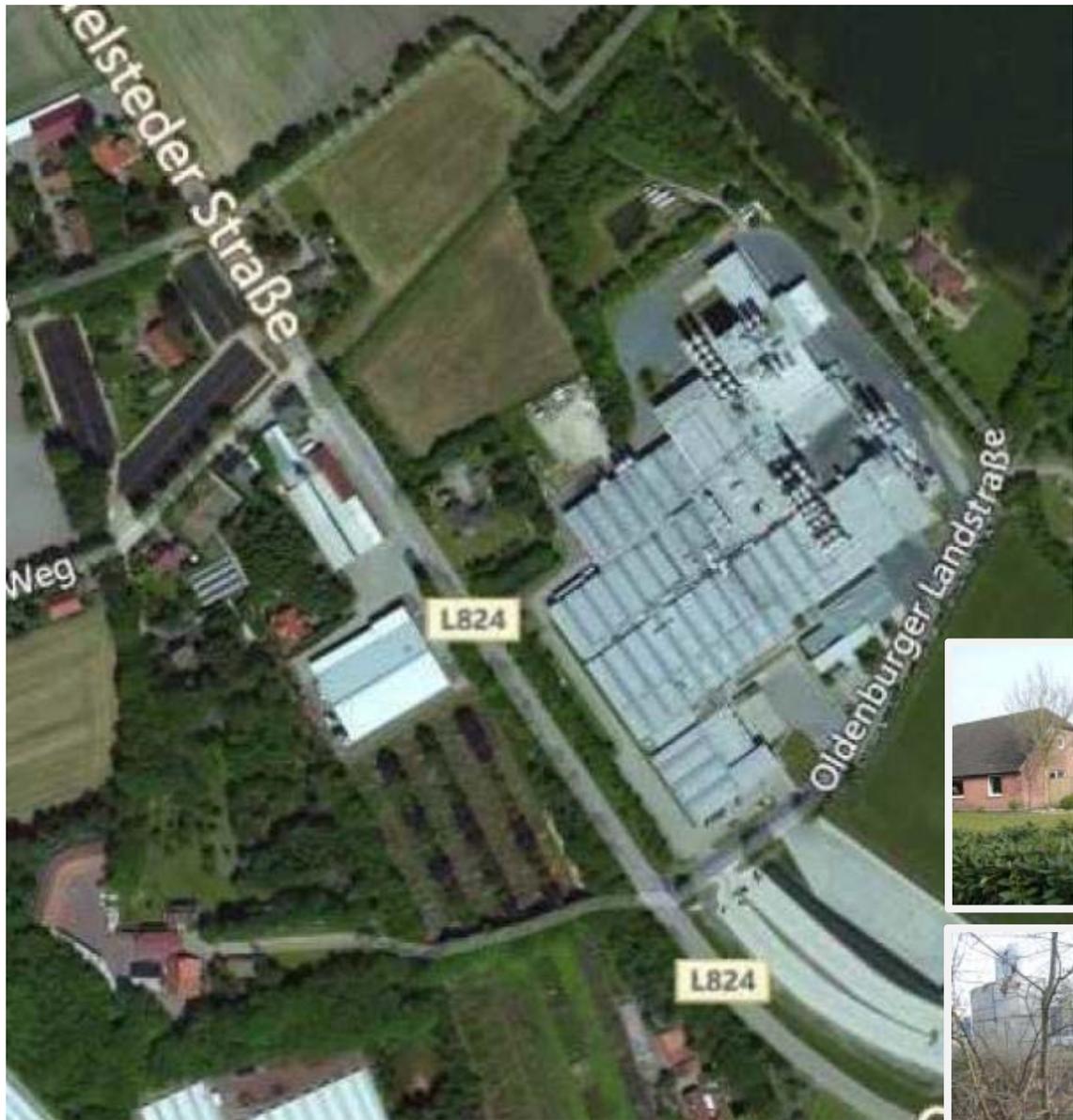
Bebauungsplan Nr. 73/IA

„Molkerei Dringenburg, Erweiterung“

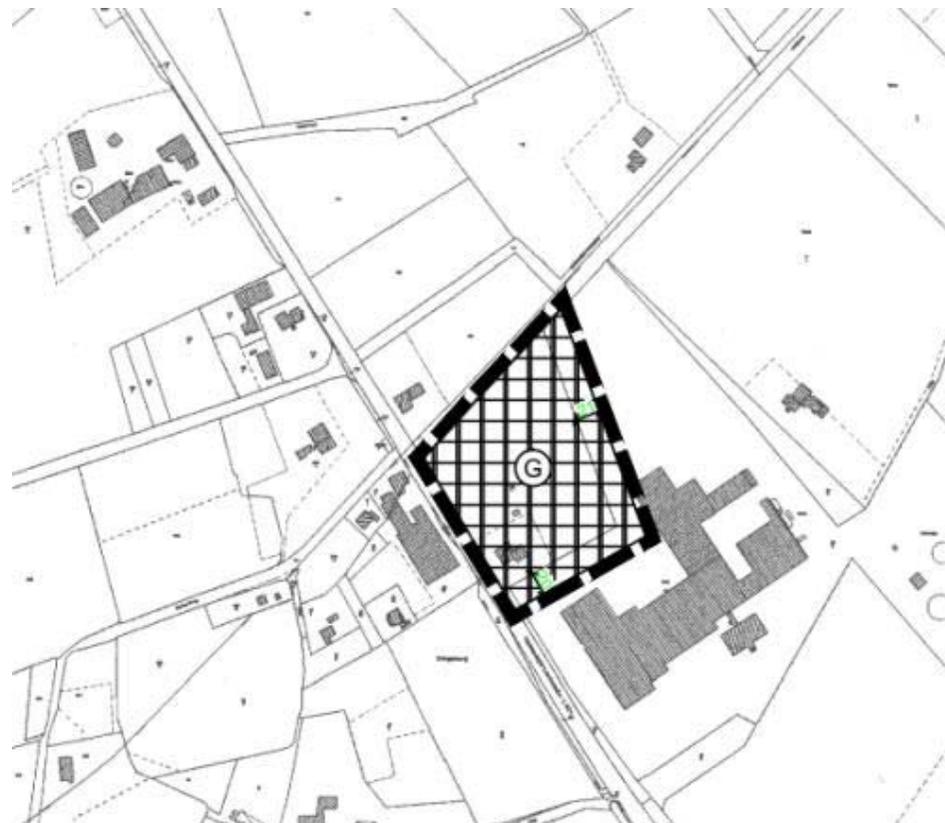
Übersichtsplan



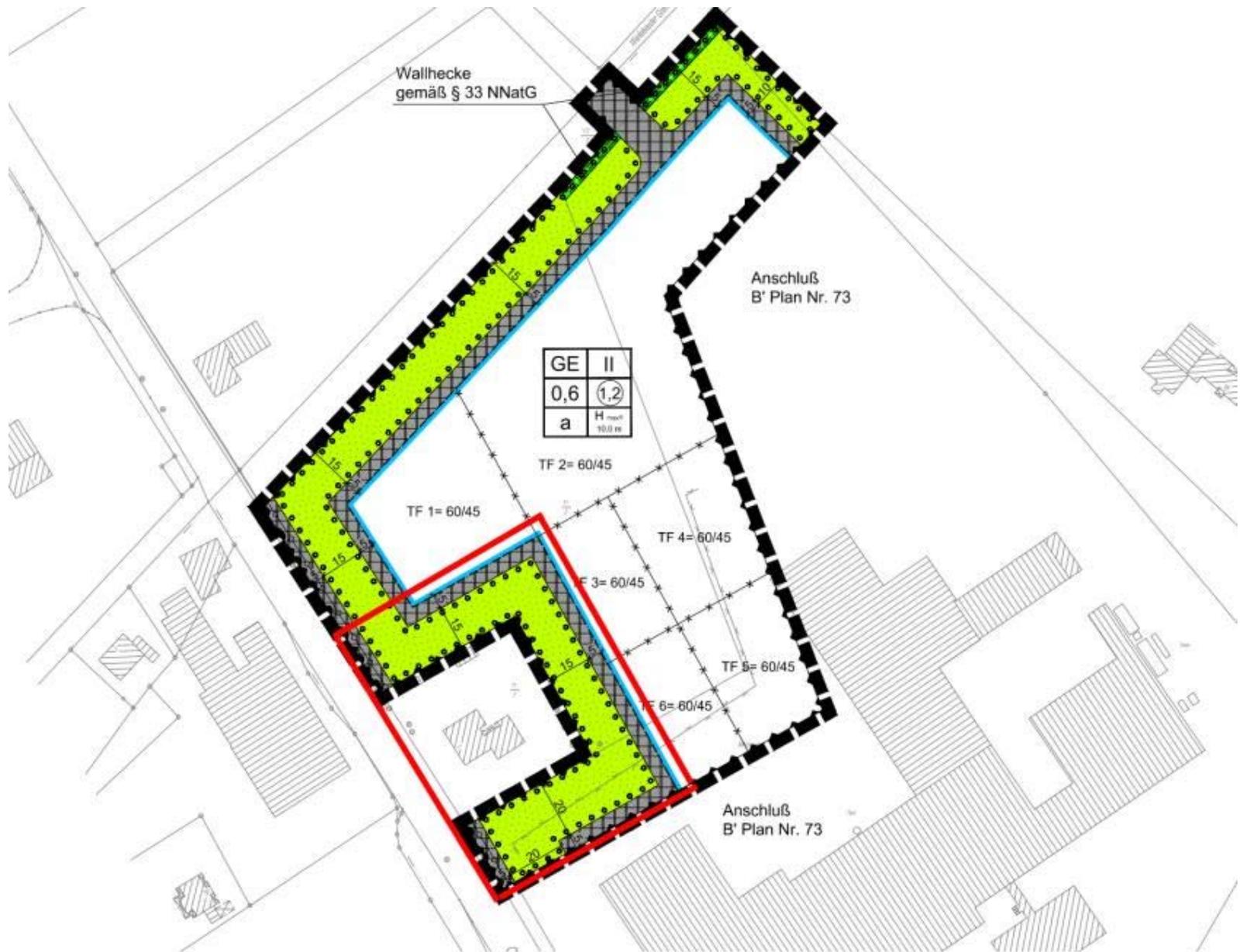
Übersichtsplan – Luftbild (Bing) - Fotos



Flächennutzungsplan 1989 und 45. FNP-Änderung

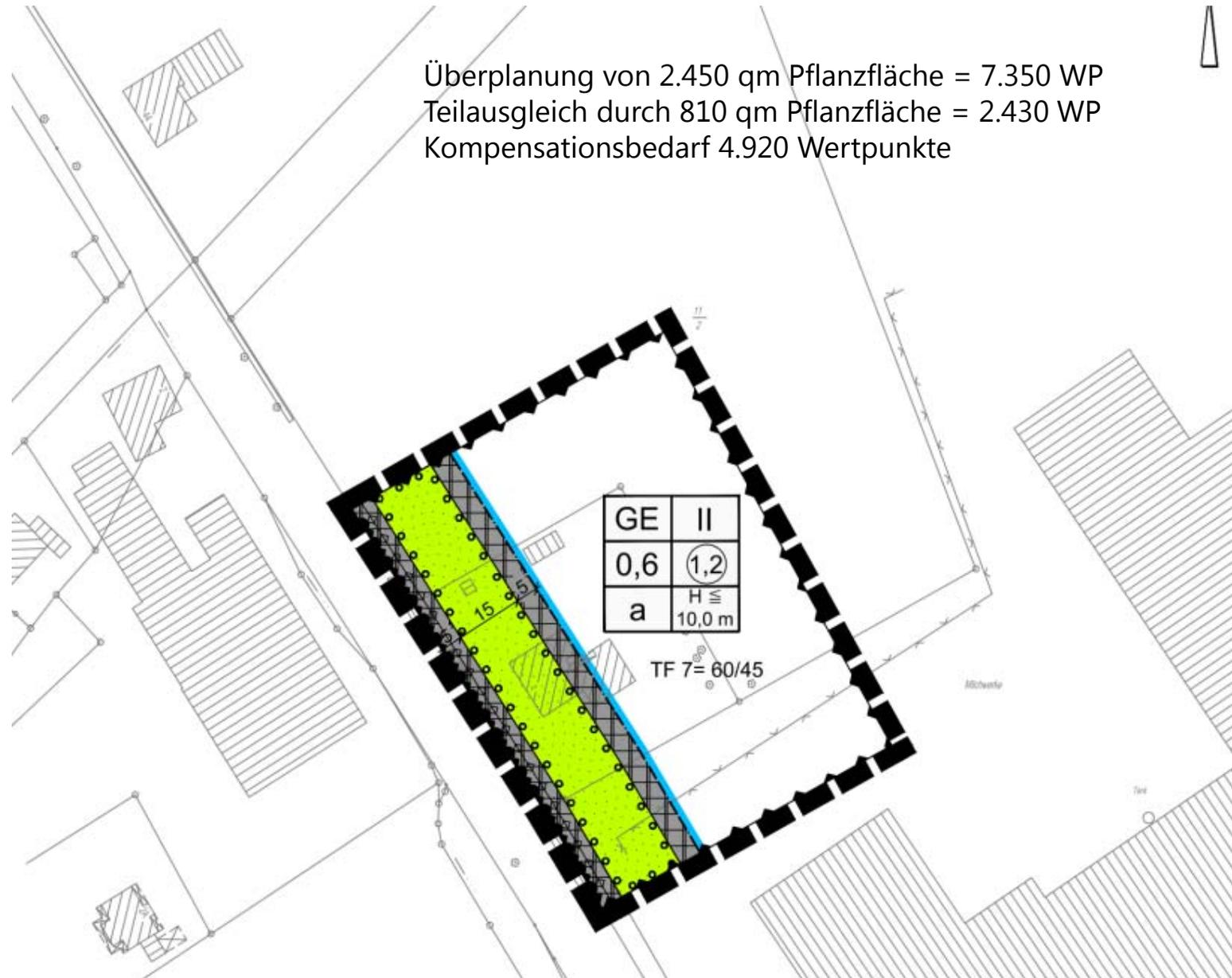


Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 73 / I



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 / I A

Überplanung von 2.450 qm Pflanzfläche = 7.350 WP
Teilausgleich durch 810 qm Pflanzfläche = 2.430 WP
Kompensationsbedarf 4.920 Wertpunkte



Textliche Festsetzungen

1. Die Höhe baulicher Anlagen darf 10 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche nicht überschreiten. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.
2. In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
3. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig.
4. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß den Ausführungen in der Begründung zu bepflanzen.

Es ist eine etwa 8-reihige Anpflanzung als abgestufter Aufbau mit einem vorgelagerten Saumgürtel und einer doppelten Strauchschicht anzulegen. Die mittleren Reihen sollen aus einer lückig gepflanzten Baumschicht bestehen. Der Pflanz- und Reihenabstand der Strauchbestände beträgt etwa 1,5 m zueinander, der Pflanzabstand bei Bäumen bis 15 m Höhe beträgt etwa 2 x 2 m, bei größer werdenden Bäumen 3 x 3 m oder 3 x 2 m.

Folgende Arten können verwendet werden:

Baumarten:		Straucharten:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Lonicera periclymenum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Sambucus nigra	Holunder
		Sorbus aucuparia	Eberesche

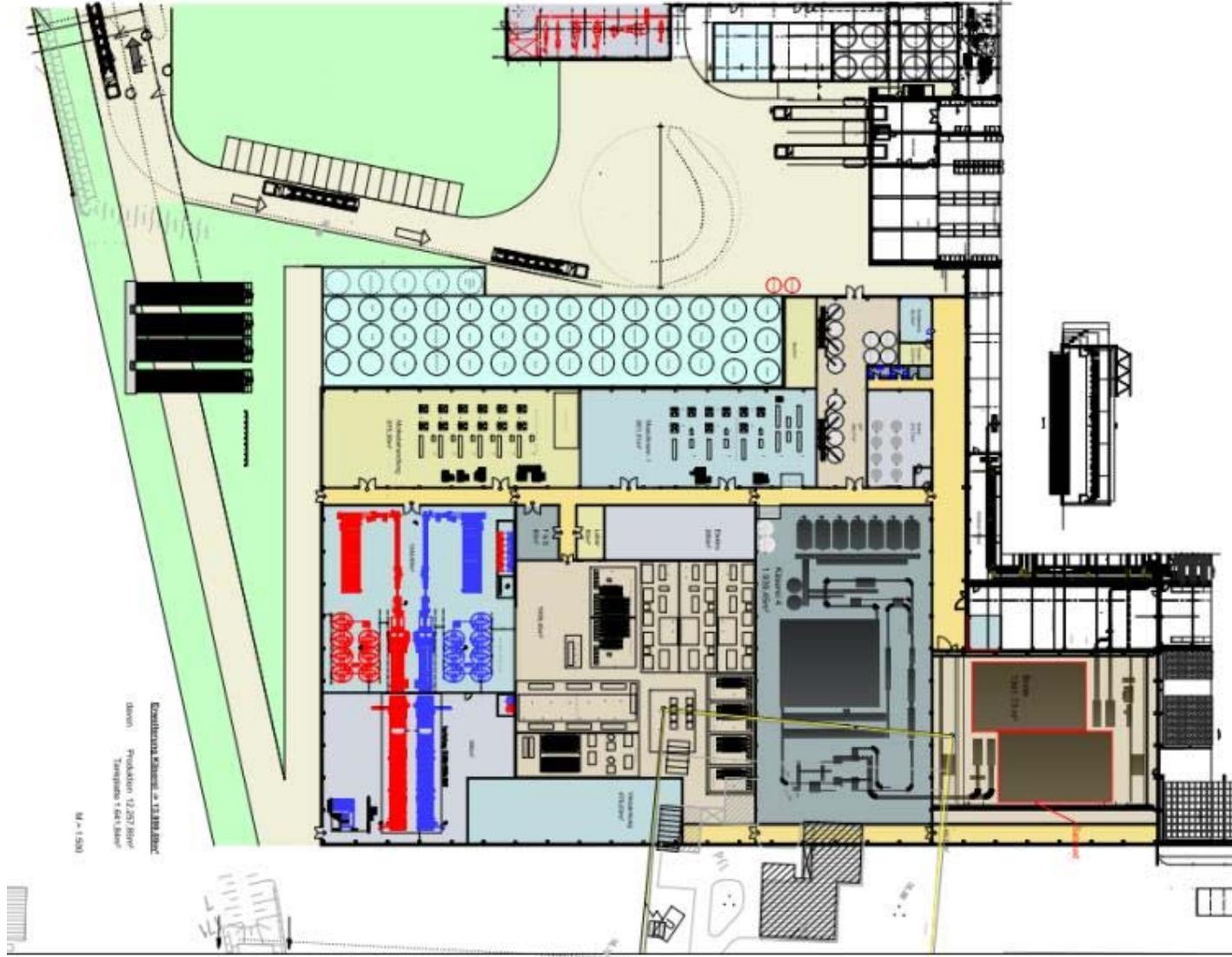
5. Die Schallemissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Vorhaben – Erweiterung Käserei





Gemeinde Wiefelstede

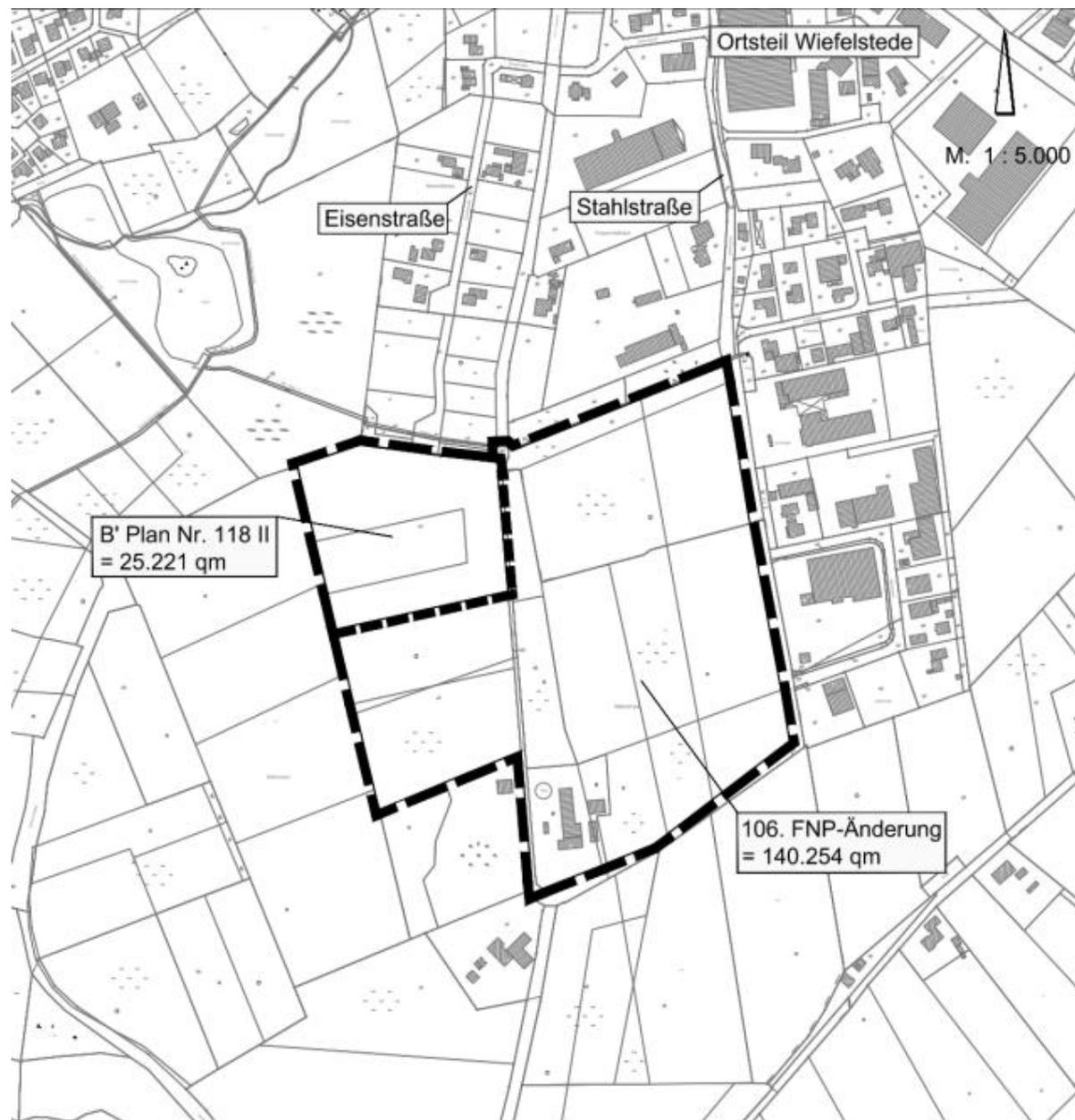
106. FNP-Änderung

Bebauungsplan Nr. 118 II

„Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“

Bau- und Umweltausschuss am 10.03.2014

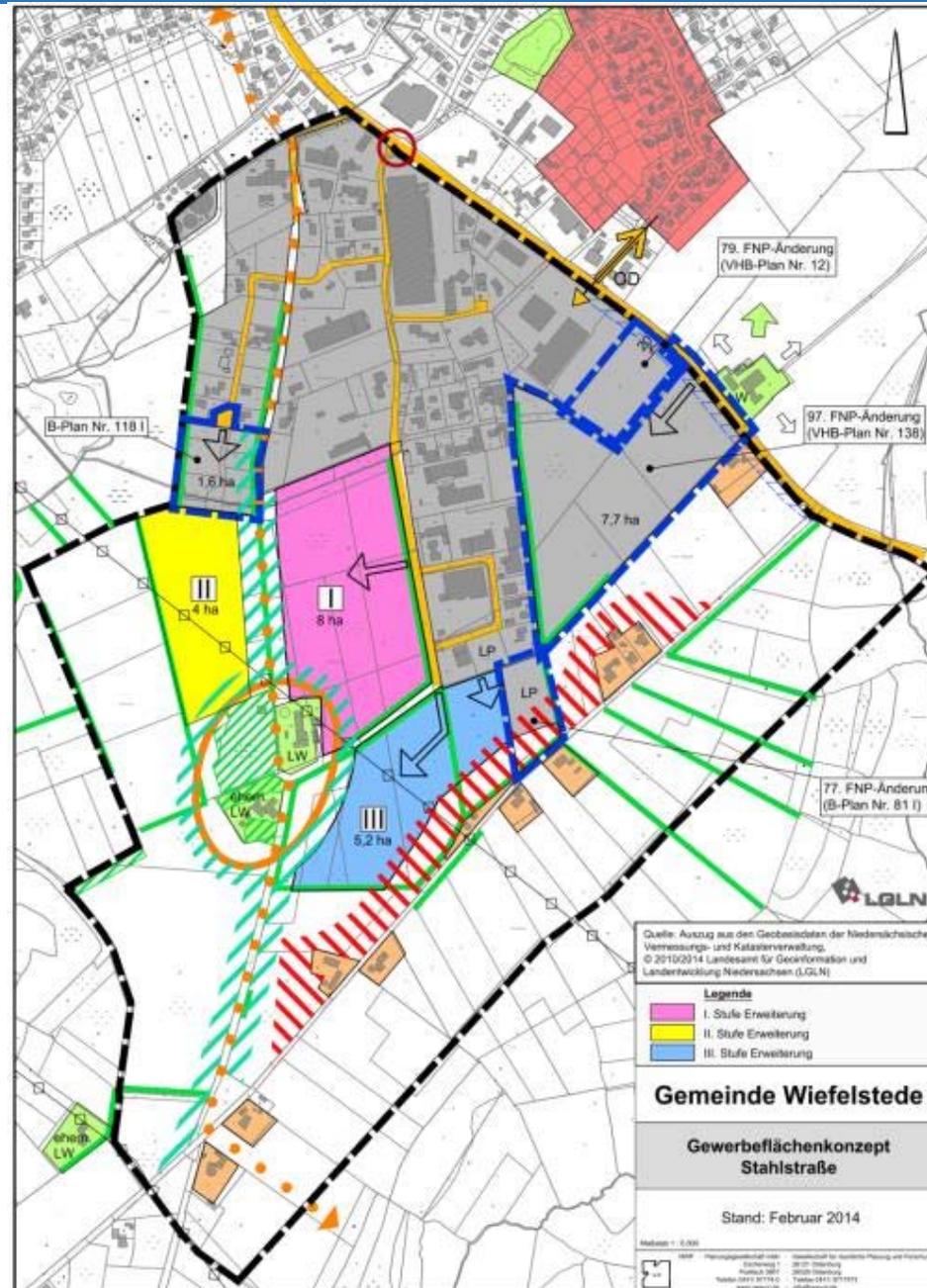
Übersichtsplan



Übersichtsplan – Luftbild - Fotos



Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Übersichtsplan



Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Gewerbeflächenkonzept - Bewertung der Entwicklungsflächen nach unterschiedlichen Belangen – Stand 26.02.2014

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand

Fläche	verkehrliche Anbindung/ Verkehrsfluss	Aufwand der Erschließung	Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft	Betroffenheit Schutzgut Mensch	Gesamtbewertung Restriktionen Bemerkung
Fläche I – westl. Stahlstraße 8 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker und Grünland, randlich an Stahlstraße Wallhecke (Durchbruch erforderlich) angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 100 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant
	+	+	o	o	o	++/ooo
Fläche II – westl. Stahlstraße und westlich Kirchweg 4 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Eisenstraße (118 I) möglich und Anschluss an GE Stahlstraße optional Planstraße erforderlich	Acker, randlich Wallhecke angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen (Durchbruch erforderlich), Südlich Wald ggf. Abstände erforderlich)	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 120 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant Nördlicher Abschnitt (2,5 ha) verfügbar (Aufstellung B-Plan 118 II)
	+	+	o	o	o	++/ooo
Fläche III – südl. Stahlstraße 5,2 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße, (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker, randlich und im Gebiet Wallhecke angrenzend an Kirchweg und raumwirksame Gehölzen,	Landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber Prüfung erforderlich	mehrere Wohngrundstücke am Dingsfelder Weg, Abstand ca. 70 m Lärmschutzgutachten erforderlich, erhöhter Abwägungsbedarf Anlieger	
	+	+	o	o	-	++/oo/-

Zusammenfassung:

Für die Flächen I bis III lässt sich feststellen, dass keine grundsätzlichen Planungshindernisse erkennbar sind. Alle Flächen sind grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Erschließung ist im Grundsatz bei allen Flächen gesichert bzw. möglich. Die Berücksichtigung der naturräumlichen Belange löst ein Kompensationserfordernis aus. Ggf. sind Prüfungen der Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich. Vorrangig sollten die Flächen I und II entwickelt werden, da hier eine geringere Betroffenheit von Anliegern als bei der Fläche III vorhanden ist.

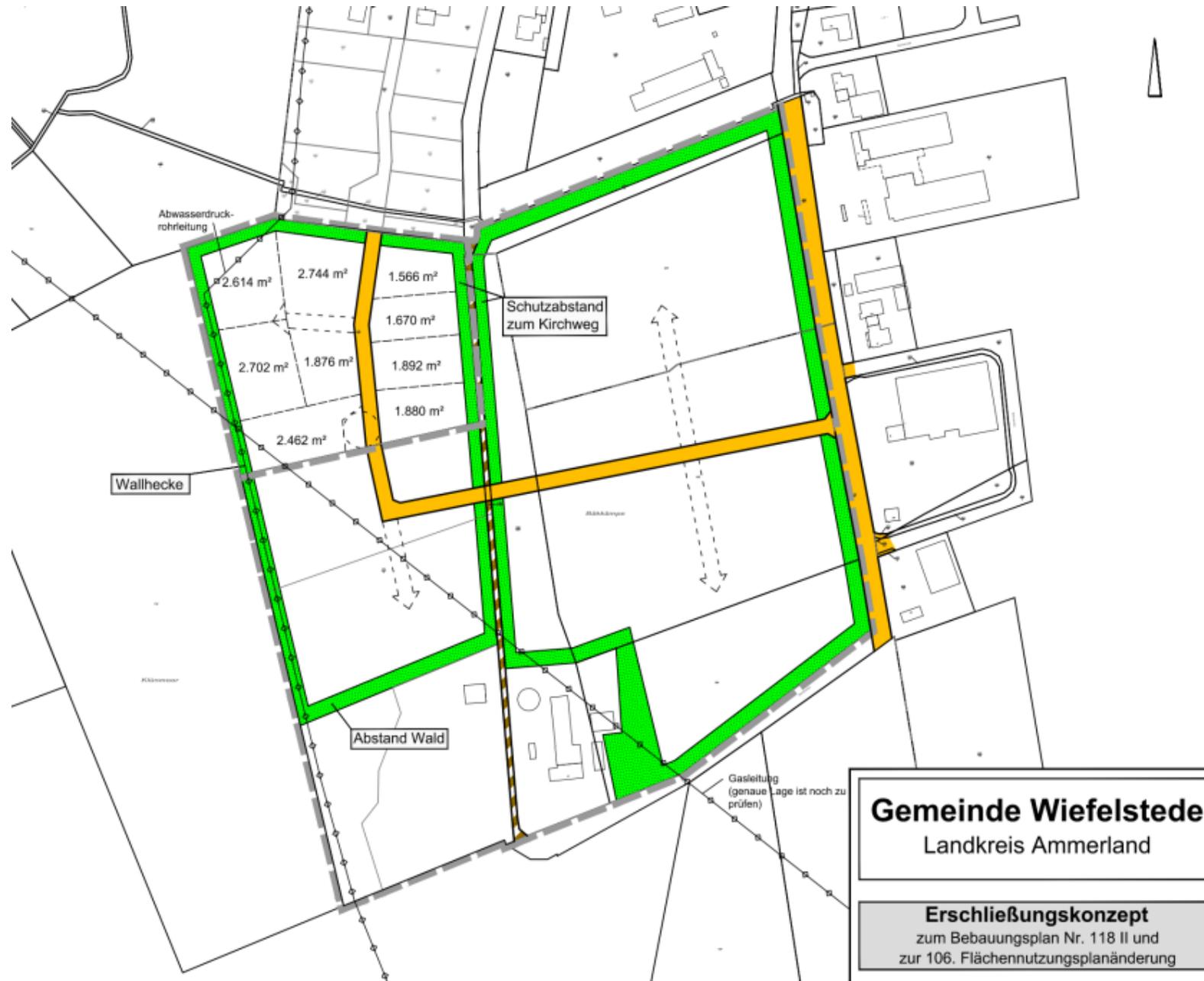
Übersichtsplan



Legende:

- Gebüsch- und Gehölzbestände**
- HW Walhecke
- HWS Strauch-Walhecke
- HWM Strauch-Baum-Walhecke
- Laubbaum
- Zusatzmerkmale: - schlechte Ausprägung
- Baumarten:**
- Ei Eiche
- Binnengewässer**
- FG Graben
- Grünland**
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- Acker- und Gartenbaubiotop**
- A Acker
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- Sonstiges**
- LW Landwirtschaft
- GE Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1,0 Geschosflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- o Offene Bauweise
- FH= 25m üNN maximale Firsthöhe
- Regional bedeutsamer Wanderweg
- Grenze der 105. FNP-Änderung
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II

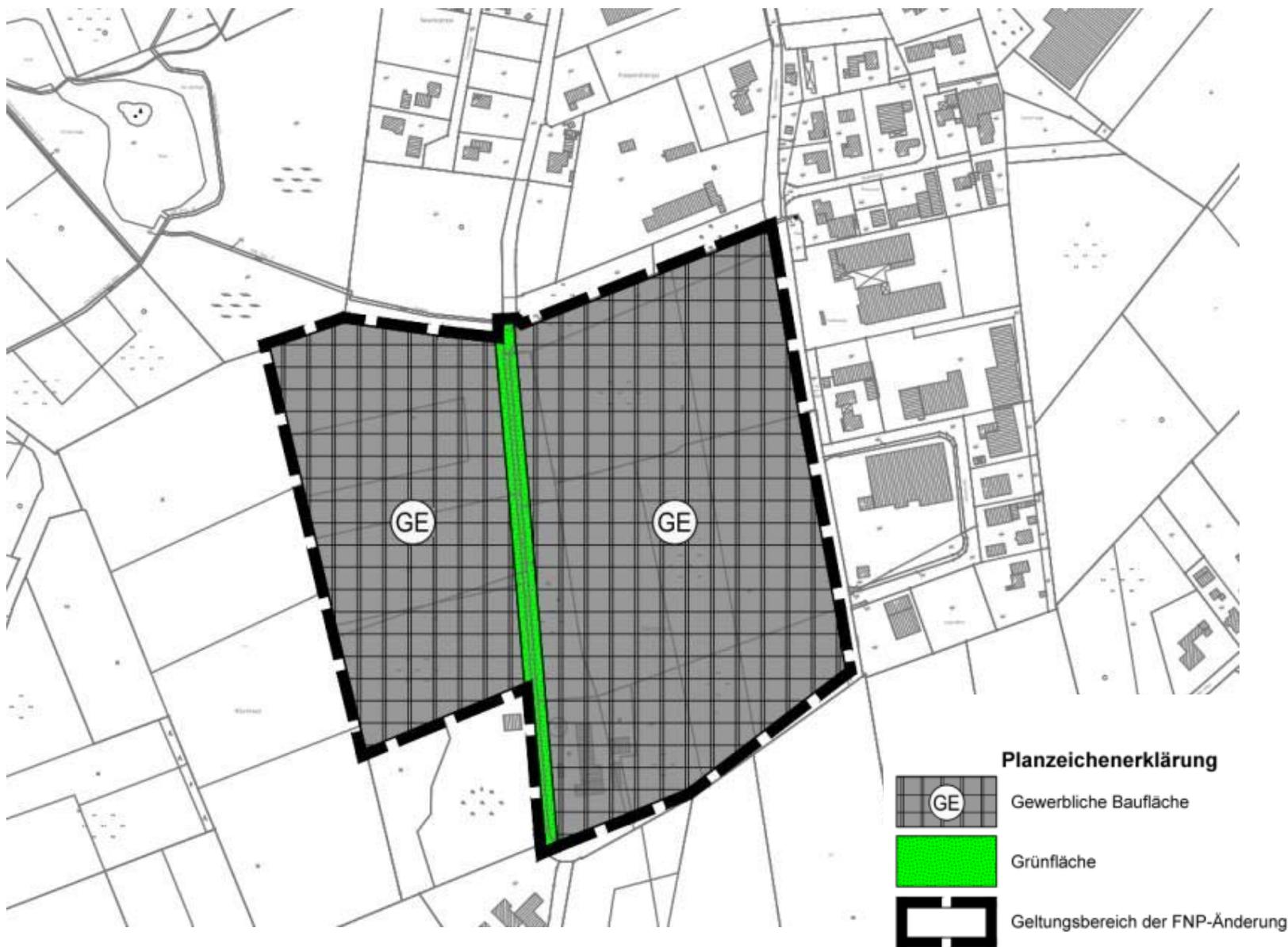
Erschließungskonzept



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Erschließungskonzept
zum Bebauungsplan Nr. 118 II und
zur 106. Flächennutzungsplanänderung

106. FNP-Änderung



B-Plan 118 II - Bestand Biotoptypen und Nutzungen

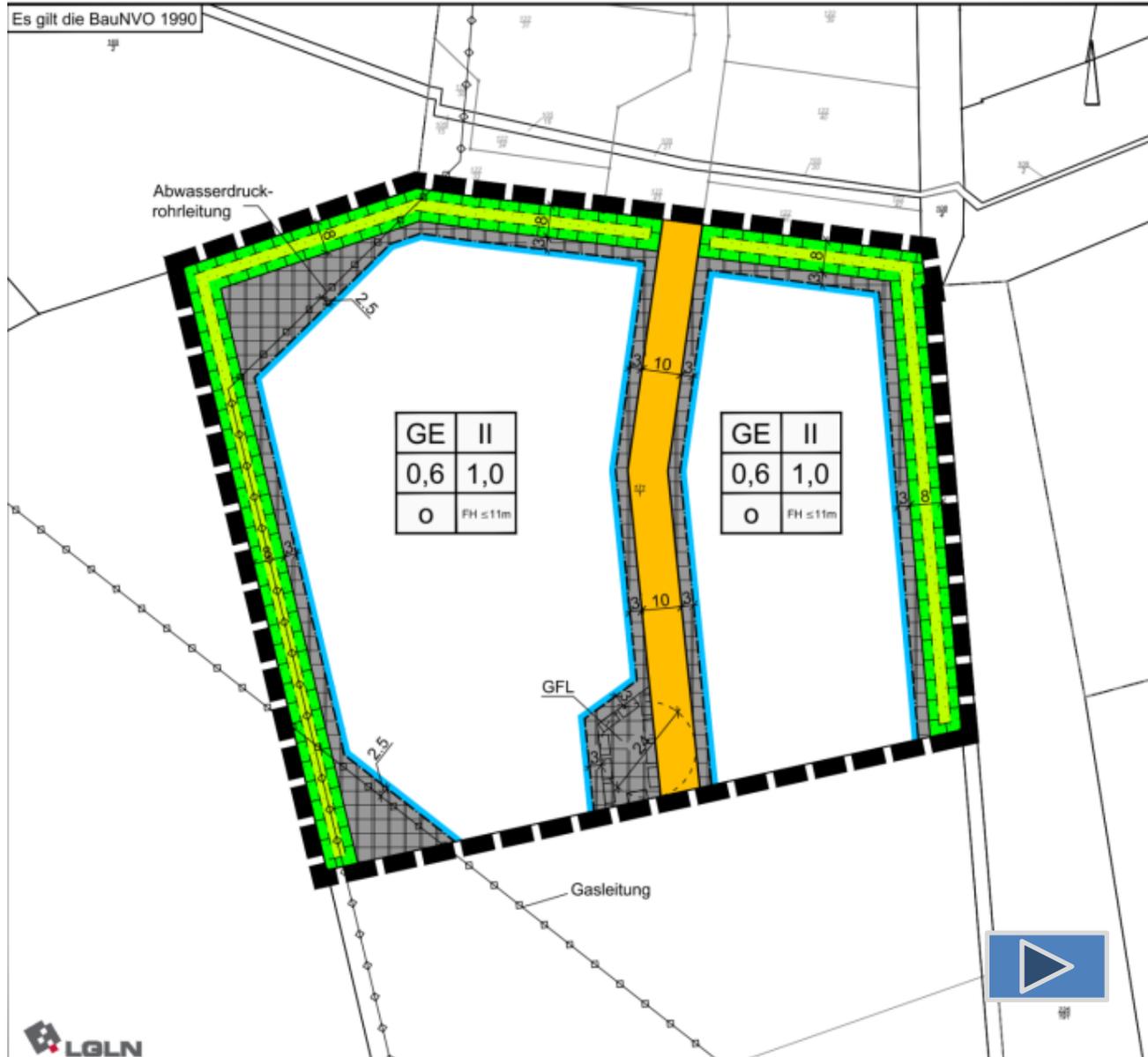


LEGENDE	
Gebüsche und Gehölzbestände	
	HWM Strauch-Baum-Walhecke
	HWO Gehölzfreier Wall
	HSE Siedlungsgehölz
Binnengewässer	
	FGR Nährstoffreicher Graben
	SES Naturnaher nährstoffreicher Stauteich-see
Grünland	
	GI Grünland intensiv
Landwirtschaftliche Fläche	
	A Acker
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen	
	OVW Weg
	OX Baustelle
Sonstiges	
	Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,0 Geschößhöhenmaß
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Freihöhe)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Stellenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdisch
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu besetzende Fläche
 - Grenze des ihm folgenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"



1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevante Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat (Glas-Porzellan-Keramik), Geschenkartikel, Foto und Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextilien und Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD etc.).

2. Höhenbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 11 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fahrbahn und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

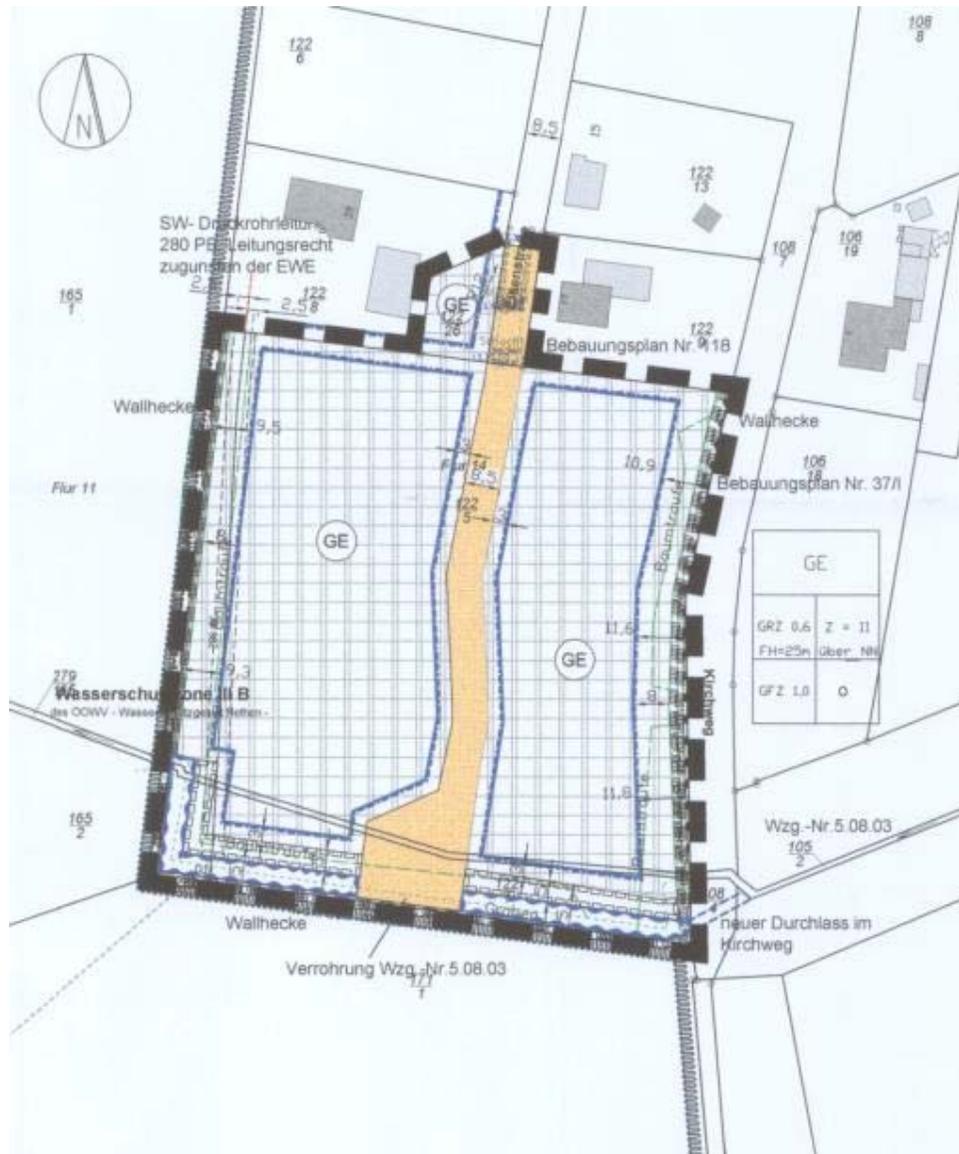
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Gehölze auf den Wallhecken zu erhalten und zu ergänzen. In der vorgelagerten Grünfläche ist eine Versiegelung nicht zulässig. **Im weiteren Verfahren ggf. Konkretisierung der Festsetzungen.**
- (2) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118 I



Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)**
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl 0,6 als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl 1,0 als Höchstmaß
FH Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe FH = 25 m über NN, s. textl. Festsetzung Nr. 3
Z Zahl der Vollgeschosse Z = II als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
- Verkehrsräume (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 vorhandene Wallhecken, geschützt gem. § 22 NAGBNatSchG (§ 29 BNatSchG)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 118 I (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Räumstreifen für den anliegenden Graben Wzg.- Nr. 5.08.03, s. textliche Festsetzung Nr. 5, Wasserflächen
 SW-Druckrohrleitung der EWE Wasser GmbH 280 PE, mit Leitungsrecht zugunsten der EWE, Abstand beidseitig zur Leitung 2,5 m, s. textliche Festsetzung Nr. 8

 Flächen mit wasserschutzrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzzone II B des OÖVV - Wasserschutzgebiet Nethen -



Verkehrsuntersuchung



PNF – Bestand mit Prognose 2029= Stufe E, Knotenstrom 6 geht von D auf E



PF1 – Signalanlage = Verbesserung F auf D, bei Erweiterung GE Stahlstraße Leistungsfähigkeit überschritten



PF2 – Signalanlage + Ausbau= Verbesserung E auf C , bei Erweiterung GE Stahlstraße D = ausreichend



PF3 – Kreisverkehr = Verbesserung auf A + B , bei Erweiterung GE Stahlstraße auf C -ausreichend



Empfehlung – PF2





Gemeinde Wiefelstede

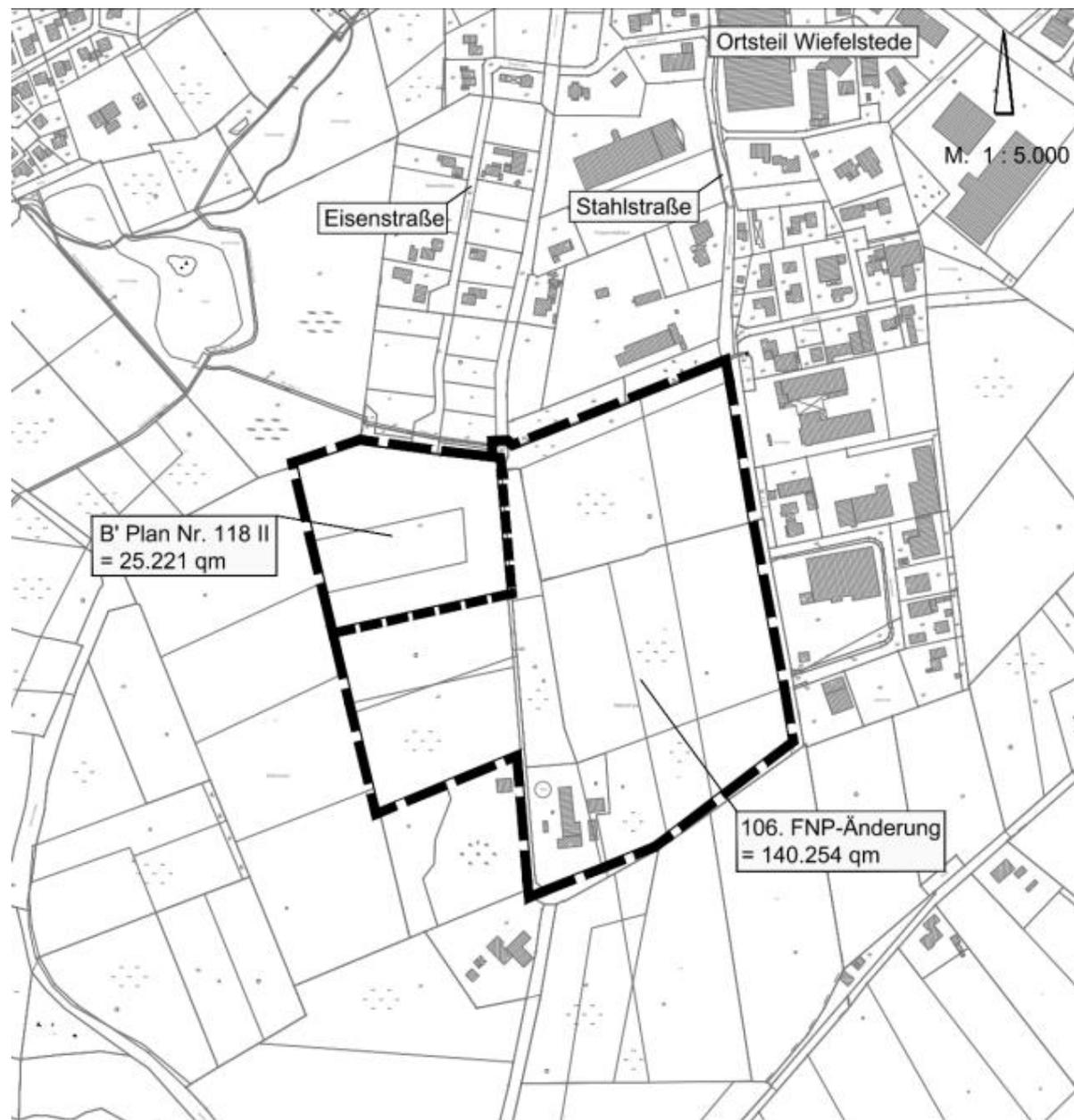
106. FNP-Änderung

Bebauungsplan Nr. 118 II

„Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“

Bau- und Umweltausschuss am 10.03.2014

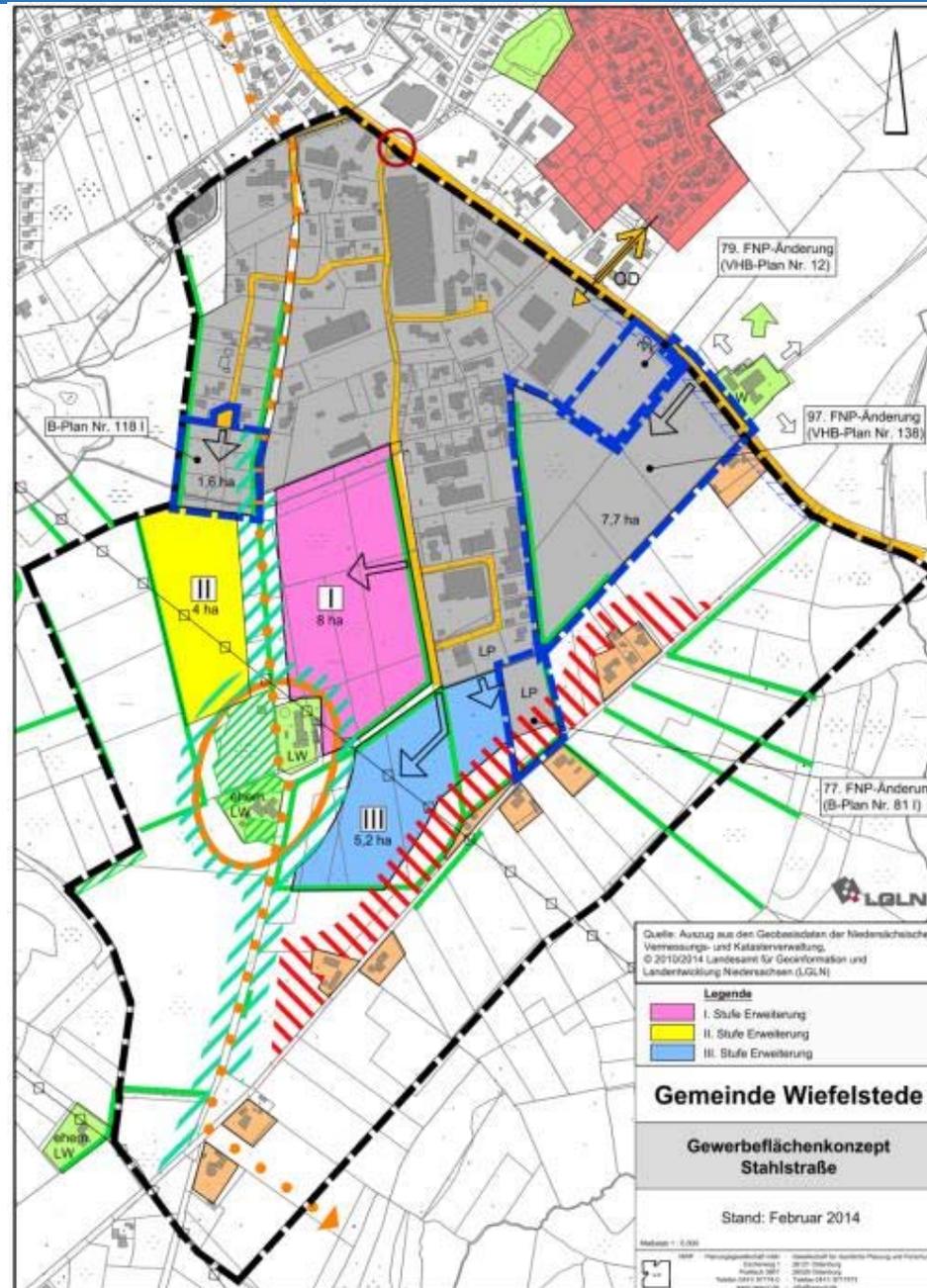
Übersichtsplan



Übersichtsplan – Luftbild - Fotos



Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Übersichtsplan



Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Gewerbeflächenkonzept - Bewertung der Entwicklungsflächen nach unterschiedlichen Belangen – Stand 26.02.2014

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand

Fläche	verkehrliche Anbindung/ Verkehrsfluss	Aufwand der Erschließung	Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft	Betroffenheit Schutzgut Mensch	Gesamtbewertung Restriktionen Bemerkung
Fläche I – westl. Stahlstraße 8 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker und Grünland, randlich an Stahlstraße Wallhecke (Durchbruch erforderlich) angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 100 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant
	+	+	o	o	o	++/ooo
Fläche II – westl. Stahlstraße und westlich Kirchweg 4 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Eisenstraße (118 I) möglich und Anschluss an GE Stahlstraße optional Planstraße erforderlich	Acker, randlich Wallhecke angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen (Durchbruch erforderlich), Südlich Wald ggf. Abstände erforderlich)	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 120 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant Nördlicher Abschnitt (2,5 ha) verfügbar (Aufstellung B-Plan 118 II)
	+	+	o	o	o	++/ooo
Fläche III – südl. Stahlstraße 5,2 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße, (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker, randlich und im Gebiet Wallhecke angrenzend an Kirchweg und raumwirksame Gehölzen,	Landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber Prüfung erforderlich	mehrere Wohngrundstücke am Dingsfelder Weg, Abstand ca. 70 m Lärmschutzgutachten erforderlich, erhöhter Abwägungsbedarf Anlieger	
	+	+	o	o	-	++/oo/-

Zusammenfassung:

Für die Flächen I bis III lässt sich feststellen, dass keine grundsätzlichen Planungshindernisse erkennbar sind. Alle Flächen sind grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Erschließung ist im Grundsatz bei allen Flächen gesichert bzw. möglich. Die Berücksichtigung der naturräumlichen Belange löst ein Kompensationserfordernis aus. Ggf. sind Prüfungen der Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich. Vorrangig sollten die Flächen I und II entwickelt werden, da hier eine geringere Betroffenheit von Anliegern als bei der Fläche III vorhanden ist.

Übersichtsplan



Legende:

Gebüsch- und Gehölzbestände

- HW Walhecke
- HWS Strauch-Walhecke
- HWM Strauch-Baum-Walhecke
- Laubbaum

Zusatzmerkmale: - schlechte Ausprägung

Baumarten:

- Ei Eiche

Binnengewässer

- FG Graben

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbaubiotop

- A Acker

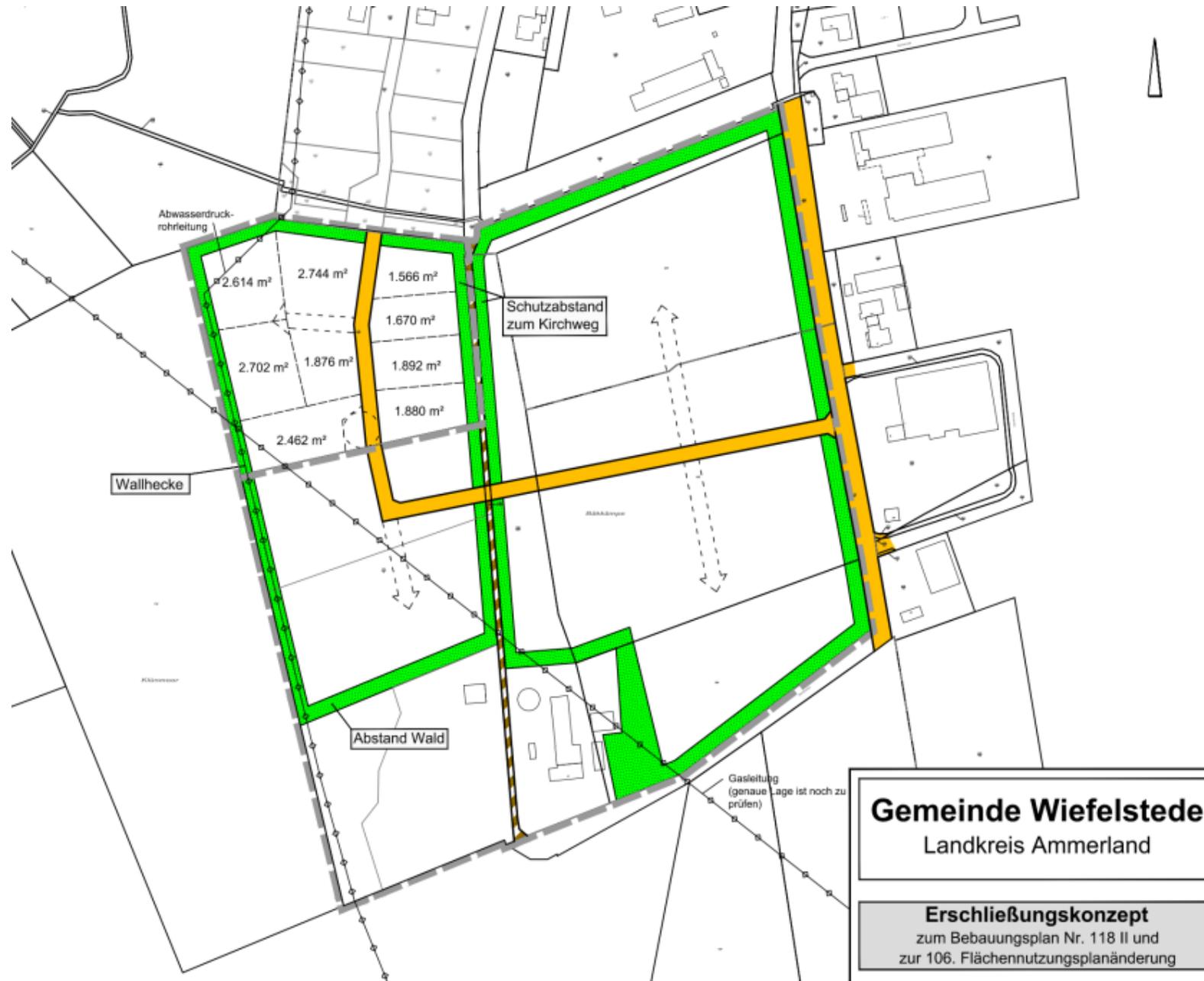
Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

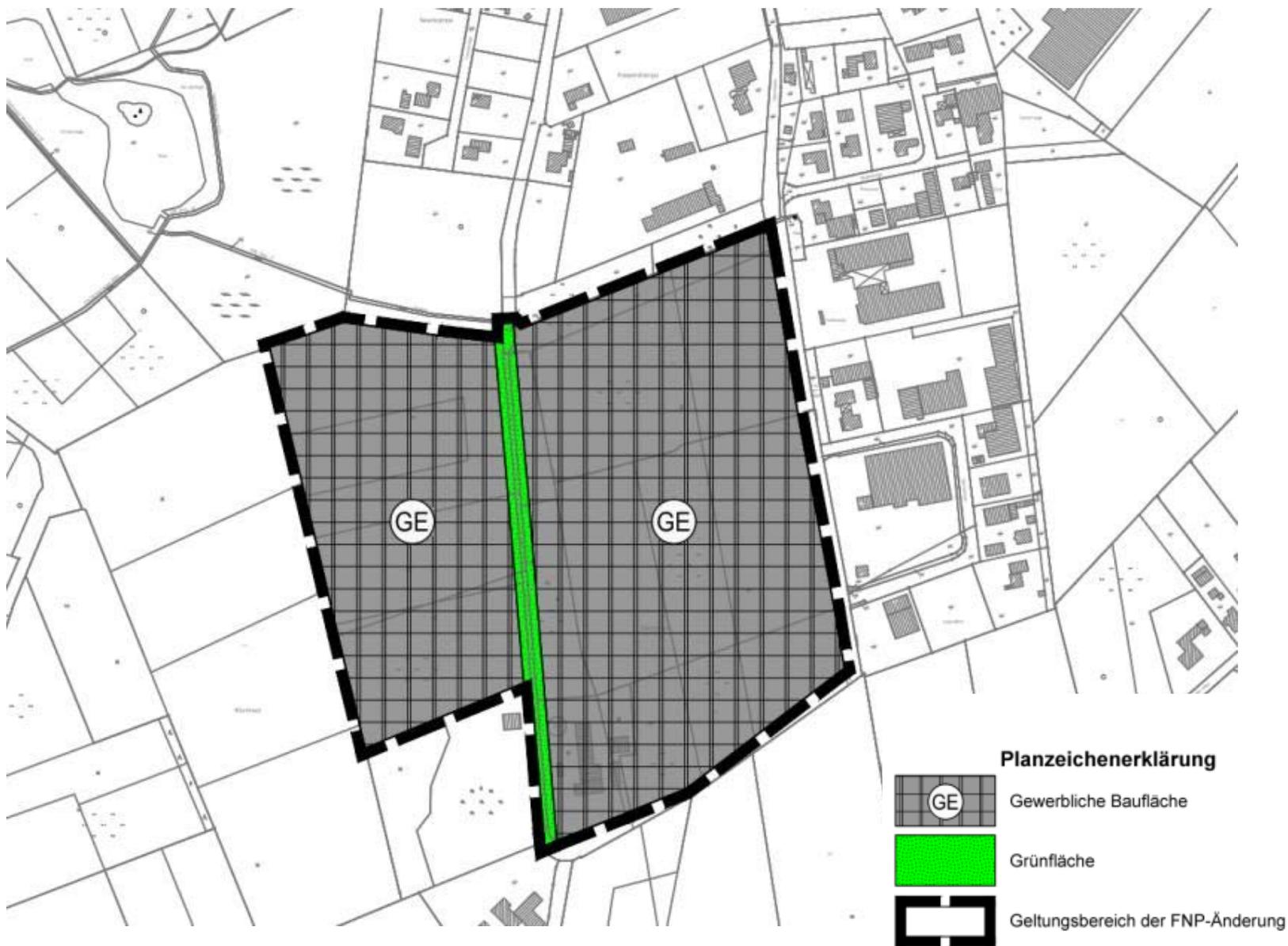
Sonstiges

- LW Landwirtschaft
- GE Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1,0 Geschosflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- O Offene Bauweise
- FH= 25m üNN maximale Firsthöhe
- Regional bedeutsamer Wanderweg
- Grenze der 105. FNP-Änderung
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II

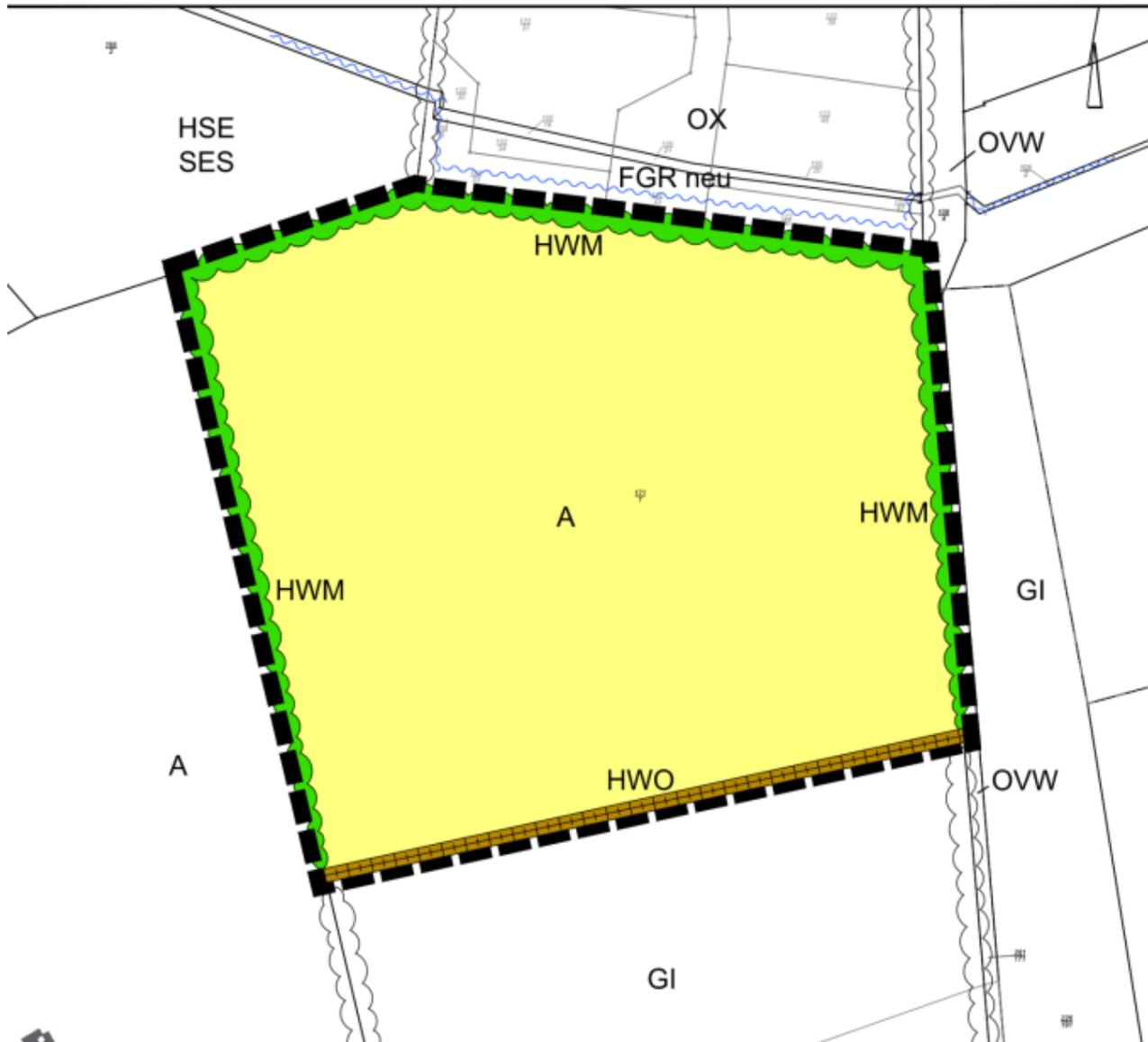
Erschließungskonzept



106. FNP-Änderung



B-Plan 118 II - Bestand Biotoptypen und Nutzungen



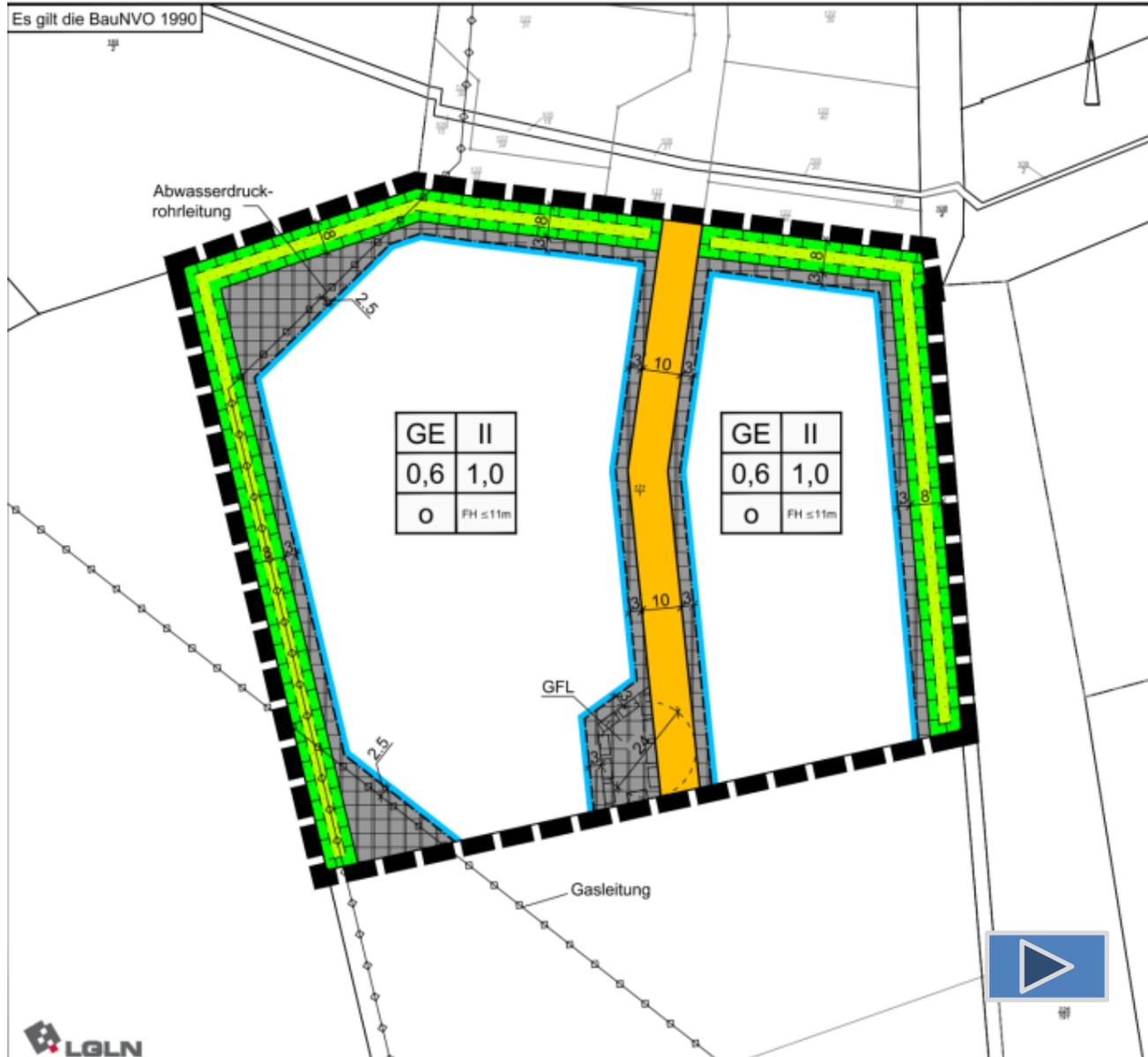
LEGENDE

Gebüsche und Gehölzbestände	
	HWM Strauch-Baum-Walhecke
	HWO Gehölzfreier Wall
	HSE Siedlungsgehölz
Binnengewässer	
	FGR Nährstoffreicher Graben
	SES Naturnaher nährstoffreicher Stauteich/-see
Grünland	
	GI Grünland intensiv
Landwirtschaftliche Fläche	
	A Acker
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen	
	OVW Wieg
	OX Baustelle
Sonstiges	
	Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,0 Geschößhöhenmaß
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Freihöhe)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Stellenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdisch
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu besetzende Fläche
 - Grenze des ihm folgenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"



1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevante Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat (Glas-Porzellan-Keramik), Geschenkartikel, Foto und Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextilien und Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD etc.).

2. Höhenbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 11 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fahrbahn und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

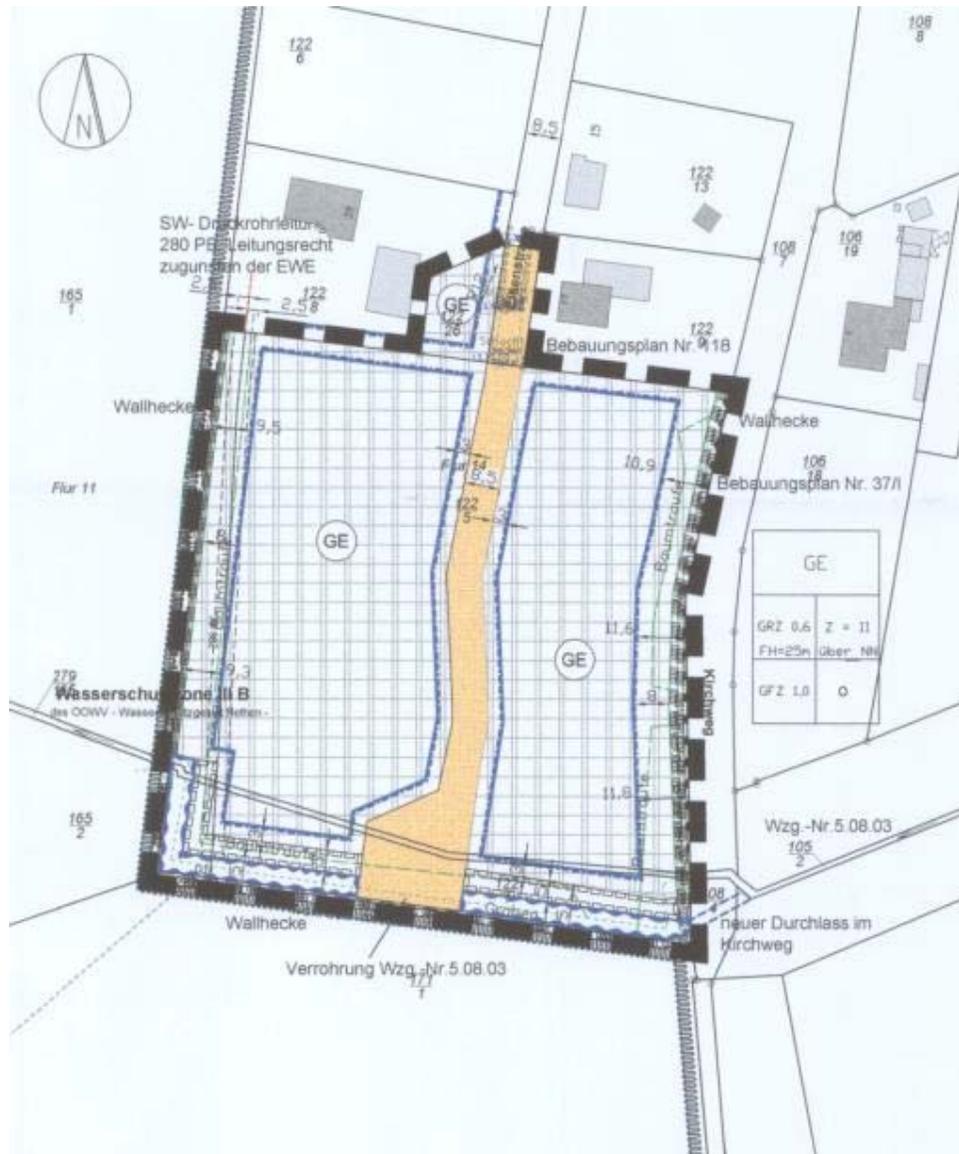
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Gehölze auf den Wallhecken zu erhalten und zu ergänzen. In der vorgelagerten Grünfläche ist eine Versiegelung nicht zulässig. **Im weiteren Verfahren ggf. Konkretisierung der Festsetzungen.**
- (2) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118 I



Planzeichenerklärung (PlanzV 90):

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)**
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl 0,6 als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl 1,0 als Höchstmaß
FH Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe FH = 25 m über NN, s. textl. Festsetzung Nr. 3
Z Zahl der Vollgeschosse Z = II als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
- Verkehrsräume (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 vorhandene Wahlhecken, geschützt gem. § 22 NAGBNatSchG (§ 29 BNatSchG)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 118 I (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Räumstreifen für den anliegenden Graben Wzg.- Nr. 5.08.03, s. textliche Festsetzung Nr. 5, Wasserflächen
 SW-Druckrohrleitung der EWE Wasser GmbH 280 PE, mit Leitungsrecht zugunsten der EWE, Abstand beidseitig zur Leitung 2,5 m, s. textliche Festsetzung Nr. 8

 Flächen mit wasserschutzrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzzone II B des OÖVV - Wasserschutzgebiet Nethen -



Verkehrsuntersuchung



PNF – Bestand mit Prognose 2029= Stufe E, Knotenstrom 6 geht von D auf E



PF1 – Signalanlage = Verbesserung F auf D, bei Erweiterung GE Stahlstraße Leistungsfähigkeit überschritten



PF2 – Signalanlage + Ausbau= Verbesserung E auf C , bei Erweiterung GE Stahlstraße D = ausreichend



PF3 – Kreisverkehr = Verbesserung auf A + B , bei Erweiterung GE Stahlstraße auf C -ausreichend



Empfehlung – PF2

